

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM JUAL BELI  
TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA PAPUA**

**TESIS**



Oleh:  
**EMMY RACHMASARI**  
**NIM 23921025**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2026**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM JUAL BELI  
TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA PAPUA**

**TESIS**



Oleh:  
**EMMY RACHMASARI**  
**NIM 23921025**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2026**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TESIS**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM JUAL BELI  
TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA PAPUA**

Oleh :

**Nama Mahasiswa : Emmy Rachmasari**  
**No. Pokok Mhs. : 23921025**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim  
Penguji dalam Ujian Pendadaran Tesis**

<b>Pembimbing 1,</b>	
<b>Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.</b>	Yogyakarta, .....
<b>Pembimbing 2,</b>	
<b>Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.,</b>	Yogyakarta, .....

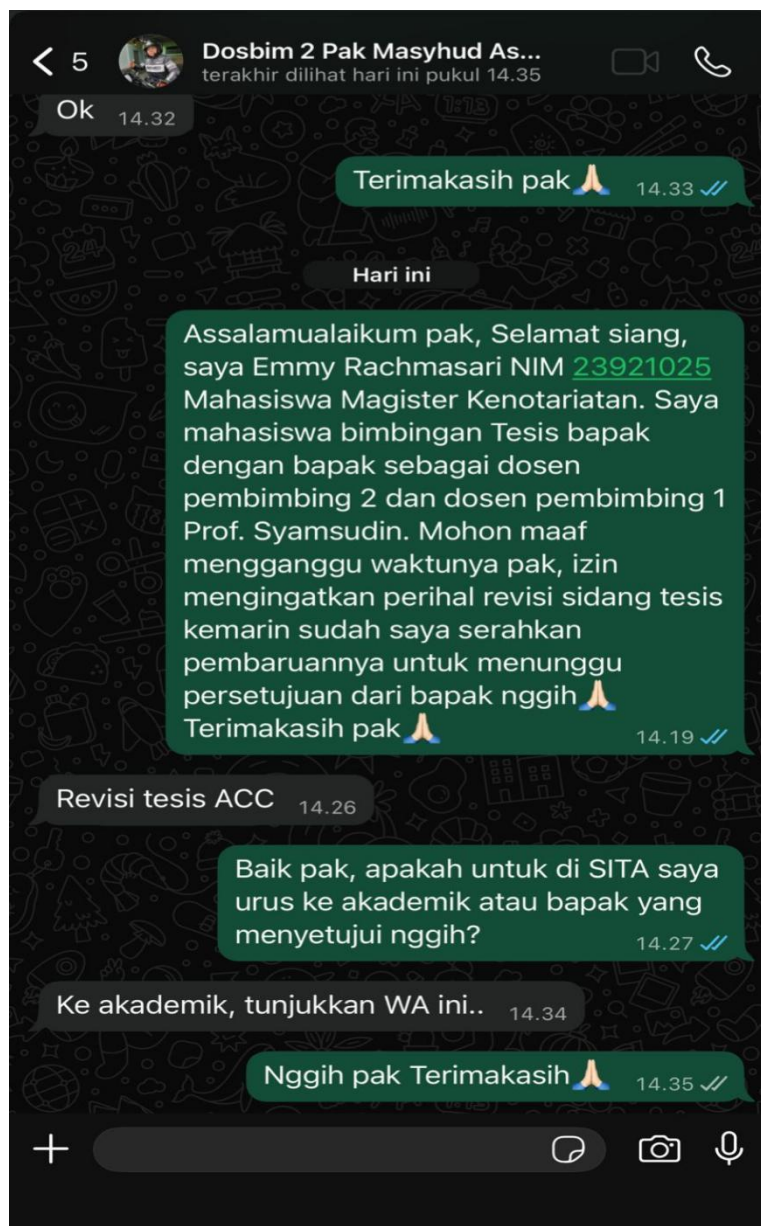
**Mengetahui**  
**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister**  
**Fakultas Hukum**  
**Universitas Islam Indonesia**

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

## BUKTI ACC

Revisi Tesis  
Lengkap  
bagian daftar  
isi dan abstrak

**Prof. Dr. Muhamad Syamsudin S.H., M.H.:**  
Naskah tesis sudah saya acc. Lanjutkan ke tahap berikutnya. Penulisan Daftar isi poin-poin Bab III dirapikan.



**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM JUAL BELI TANAH ADAT  
DI KOTA JAYAPURA PAPUA**

Oleh:

**Nama Mahasiswa : Emmy Rachmasari**

**No. Pokok Mhs : 23921025**

**Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan  
dinyatakan LULUS, pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2026**

Pembimbing

**Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.** Yogyakarta, .....  
Penguji

**Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag.** Yogyakarta,.....  
Anggota Penguji

**Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.** Yogyakarta,.....

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

**Dr. Nurjihad S.H., M.**



## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal 10 Maret 2026



Yogyakarta, 10 Maret 2026  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

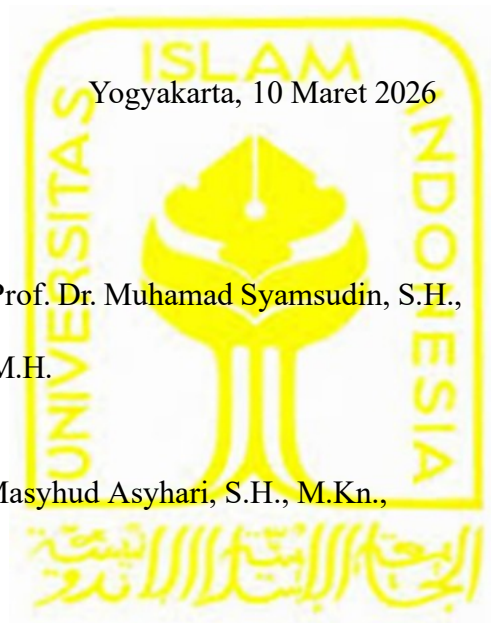
Prof. Dr. Muhamad Syamsudin,  
S.H., M.H.



## PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian  
Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji



Yogyakarta, 10 Maret 2026

Tanda Tangan

1. Ketua

Prof. Dr. Muhamad Syamsudin, S.H.,  
M.H.



2. Anggota.

Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.,



3. Anggota

Bambang Sutiyoso, Dr.,S.H., M.Hum,



Mengetahui: Universitas  
Islam Indonesia  
Fakultas Hukum

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**



**Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,**

NIK. 014100109

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Emmy Rachmasari

No. Induk Mhs : 23921025

Adalah benar-benar mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA PAPUA”**

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar karya tulis saya yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli, bebas dari unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan penjiplakan karya ilmiah.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada diri saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah yang ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (butir no 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, apabila saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya, dalam kondisi sehat tidak ada dalam bentuk tekanan oleh siapapun.

Yogyakarta, 5 Febuari 2026



Emmy Rachmasari

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Alhamdulillah penulis mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul "**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM JUAL BELI TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA PAPUA**" sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia. Dengan segala keterbatasan dan tantangan yang dihadapi selama proses penelitian dan penyusunan, akhirnya tesis ini dapat diselesaikan berkat doa, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak.

Penyusunan tesis ini tidaklah mudah dan membutuhkan dedikasi serta kerja keras yang tinggi. Dalam perjalanannya, penulis mengalami berbagai tantangan, baik dalam pengumpulan data, analisis, hingga penyajian hasil penelitian. Namun, berkat bantuan, motivasi, serta masukan dari berbagai pihak, semua rintangan dapat dilewati, dan tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan harapan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H. selaku pembimbing utama dan Masyhud Ashari, S.H., M. Kn. selaku pembimbing kedua yang dengan penuh kesabaran dan ketelitian telah membimbing, memberikan arahan, serta berbagi ilmu dan pengalaman selama proses penelitian hingga penyusunan tesis ini.
2. Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan kemudahan dalam berbagai aspek akademik, serta memberikan motivasi bagi penulis untuk terus belajar dan berkembang.
3. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan dukungan penuh baik dalam hal

fasilitas maupun administratif, sehingga proses akademik penulis dapat berjalan dengan lancar.

4. Dosen-dosen Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, yang telah membagikan ilmu serta pengalaman yang sangat berharga selama masa perkuliahan dan menjadi inspirasi dalam penyusunan tesis.
- PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**
5. Seluruh staf di Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
6. Kepada kedua orang tua dan keluarga tercinta, yang selalu memberikan doa, dukungan moral, serta materiil. Tanpa doa dan kasih sayang mereka, penulis tidak akan mampu menyelesaikan studi ini dengan baik.
7. Teman-teman kelas angkatan 19 di Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia, yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan menjadi teman diskusi yang menyenangkan selama perkuliahan dan penyusunan tesis.
8. Narasumber penelitian, yang telah bersedia meluangkan waktu serta berbagi informasi yang sangat berharga untuk keperluan penelitian ini.
9. Kepada Fakhruz Zaman yang selalu menjadi penyemangat dikala penulis jenuh dan tiada hentinya memberikan motivasi dan mendoakan dengan segala ketulusan dan kasih sayangnya, serta memberikan dukungan baik moral dan materil, sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini.
10. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah berkontribusi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam penyelesaian tesis ini. Setiap bantuan yang diberikan, sekecil apa pun, sangat berarti bagi penulis.

Tesis ini disusun dengan penuh dedikasi dan usaha maksimal. Namun, penulis menyadari bahwa masih terdapat keterbatasan dan kekurangan dalam penyusunan karya ilmiah ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan dan

penyempurnaan ke depannya. Penulis berharap bahwa penelitian ini dapat memberikan manfaat, baik secara akademik maupun praktis, khususnya dalam bidang Hukum Kenotariatan. Semoga tesis ini juga dapat menjadi referensi yang berguna bagi para mahasiswa, akademisi, dan praktisi yang tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam bidang yang sama.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat menjadi kontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan dunia akademik. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan keberkahan dan kemudahan bagi kita semua dalam perjalanan menuntut ilmu.

Yogyakarta, 5 Febuari 2025



Emmy Rachmasari

## DAFTAR ISI

<b>PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM JUAL BELI TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA PAPUA.....</b>	<b>II</b>
<b>PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>III</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA.....</b>	<b>IV</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>V</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>VIII</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>X</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	7
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian .....	13
H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.....	19
<b>BAB II KAJIAN TEORETIK TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT, PERAN TOKOH ADAT DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SERTA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH</b>	
A. Kajian tentang Pendaftaran Hak atas Tanah .....	20
B. Kajian tentang Peralihan Hak atas Tanah Adat.....	32
C. Kajian tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah.....	43
D. Peran Tokoh Adat dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat.....	56
<b>BAB III PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA PAPUA</b>	
A. Gambaran Umum Peralihan Hak atas Tanah Adat di Kota Jayapura Papua.....	65
B. Analisis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat di Kota Jayapura Papua.....	69
C. Analisis Pengaruh Regulasi dan Kebijakan Pertanahan terhadap Pelaksanaan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat di Kota Jayapura Papua.....	84
<b>BAB IV PENUTUP</b>	

A. Kesimpulan .....	95
B. Saran .....	96
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>104</b>
<b>PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM</b>	
<b>PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA</b>	

## ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk menganalisis secara mendalam peran strategis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura serta mengkaji dampak implementasi regulasi pertanahan nasional terhadap pelaksanaan tugas tersebut di lapangan. Pokok masalah yang diangkat bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura Papua? Dan bagaimana pengaruh regulasi dan kebijakan pertanahan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura Papua? Metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan pendekatan sosiolegal, di mana data dikumpulkan melalui studi pustaka, analisis dokumen, serta wawancara semiterstruktur bersama para PPAT dan BPN di Kota Jayapura, kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif melalui logika induktif-deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT di Kota Jayapura berfungsi sebagai jembatan yuridis krusial yang mentransformasi bukti kepemilikan adat menjadi kepastian hukum nasional, dengan tetap menjadikan legitimasi *Ondoafi* sebagai pilar utama penentu keabsahan pelepasan tanah dalam Surat Pelepasan Adat. Namun, keberadaan kebijakan pertanahan nasional yang bersifat sentralistik serta target batas waktu pendaftaran tanah tahun 2026 telah memicu arus transformasi hak adat ke formal secara masif. Fenomena ini menuntut PPAT untuk mampu menavigasi keseimbangan antara kepatuhan administratif negara dan penghormatan terhadap pluralisme hukum adat guna meminimalisir risiko sengketa hukum serta menjaga stabilitas sosial di wilayah Jayapura di masa depan.

**Kata-Kata Kunci:** *Ondoafi*, Tanah Ulayat, Surat Pelepasan Adat

## **ABSTRACT**

*This research aims to conduct an in-depth analysis of the strategic role of Land Title Registrars (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT) in the transfer of customary land rights in Jayapura City, while examining the impact of national land regulation implementation on these duties. The study addresses two primary problems: the specific role of PPATs in the customary land transfer process and the influence of national land policies on their professional execution in Jayapura, Papua. Utilizing empirical legal research with a socio-legal approach, data were gathered through literature reviews, document analysis, and semi-structured interviews with PPATs and the National Land Agency (BPN) in Jayapura, followed by a descriptive-qualitative analysis using inductive-deductive logic. The results reveal that PPATs in Jayapura serve as a crucial juridical bridge, transforming customary ownership into national legal certainty, where the legitimacy of the Ondoafi remains the fundamental pillar for the validity of the Customary Land Relinquishment Letter. However, centralized national land policies and the 2026 land registration deadline have accelerated a massive transformation from customary to formal rights. Consequently, PPATs must navigate a delicate balance between state administrative compliance and respect for customary legal pluralism to minimize legal disputes and ensure long-term social stability in Jayapura.*

**Keywords :** *Ondoafi, Customary Land, Customary Land Release Letter.*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM A. PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai strategis dan langka dalam konteks pembangunan ekonomi dan sosial. Nilai tanah cenderung meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan ekspansi aktivitas ekonomi, yang pada gilirannya dapat memicu konflik berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah. Pemahaman yang mendalam mengenai dinamika ini sangat penting untuk mengantisipasi potensi ancaman yang dapat merugikan sebagian besar penduduk.<sup>1</sup> Dengan meningkatnya nilai tanah sebagai aset langka, penting bagi pemangku kepentingan untuk memperhatikan dinamika pertumbuhan penduduk dan ekspansi aktivitas ekonomi. Penanganan konflik berkaitan dengan tanah secara proaktif dan adil sangat diperlukan untuk mencegah ancaman struktural yang dapat membahayakan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pendekatan yang berkelanjutan dalam pengelolaan sumber daya tanah harus menjadi prioritas dalam agenda pembangunan nasional.

Negara Indonesia dikenal sebagai Negara Hukum. Hal ini ditegaskan pula dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3) yaitu “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara hukum menjadi landasan negara dan pandangan hidup bagi seluruh warga negara Indonesia, sedangkan Pancasila berfungsi sebagai sumber utama dari seluruh peraturan hukum yang berlaku di Indonesia. Kedudukan Pejabat umum yang memiliki wewenang dalam mengatur serta pemberian keabsahan suatu kontrak perjanjian yang dituang dalam sebuah

---

<sup>1</sup> Didik J. Rachbini dan Rianto Adi. 2004. *Ekonomi Politik Kebijakan dan Strategi Pembangunan*. Jakarta: Granit. Hlm. 4.

akta autentik merupakan kewenangan seorang notaris, profesi yang memiliki kode etik berupa pedoman sikap dan tingkah laku. Kata pejabat publik yang menempel pada notaris memiliki arti pejabat yang melayani warga awam di tiap pembuatan majemuk seperti akta otentik yang berkaitan menggunakan konsentrasi hukum keperdataan serta kewenangan ini **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** yang membutuhkan atau berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk akta otentik yang kewenangannya terdapat di notaris.<sup>2</sup>

Persoalan dan konflik agraria di Indonesia terkhusus di Papua hingga kini masih terus terjadi seperti aksi pemalangan yang dilakukan masyarakat adat terhadap perkantoran maupun lembaga pendidikan.<sup>3</sup> Tokoh masyarakat adat Papua, Mathius Awoitauw, menyatakan bahwa Otonomi Khusus (Otsus) merupakan bentuk perlindungan, keberpihakan, dan pemberdayaan bagi masyarakat adat.<sup>4</sup> Dalam pandangannya, Otsus memberikan kepastian hukum yang diperlukan untuk mengelola sumber daya dan ruang-ruang yang dimiliki oleh masyarakat adat di seluruh Tanah Papua. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat adat diakui dan dilindungi secara efektif, serta untuk mempercepat kesejahteraan masyarakat Papua. Pemalangan tersebut terjadi karena masyarakat adat menganggap bahwa tanah tersebut merupakan tanah adat. Namun masyarakat juga tidak diberikan kepastian hukum yang jelas untuk membuktikannya dengan diberikan sertifikat. Untuk menyelesaikan persoalan tersebut maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah melakukan upaya konkret, salah satunya melakukan penatausahaan tanah ulayat masyarakat hukum adat

---

<sup>2</sup> Andi P. 2015. *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*. Surabaya: Perwira Md Nusantara. Hlm. 34.

<sup>3</sup> Ardiles Leloltery. "Kehadiran Negara Lindungi Tanah Ulayat di Papua". *Antara Papua*. 22 Oktober 2023. <https://papua.antaranews.com/berita/710799/kehadiran-negara-lindungi-tanah-ulyat-di-papua>.

<sup>4</sup> Yudhi Efendi. "Tokoh Adat: Pengakuan Hak Ulayat Instrumen Cegah Konflik di Papua". *Antara News*. 21 Oktober 2023. <https://m.antaranews.com/berita/3784998/tokoh-adat-pengakuan-hak-ulyat-instrumen-cegah-konflik-di-papua>.

dengan memberikan sertifikat Hak Pengelolaan (HPL). Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua juga mengatakan akan memberikan hak pengelolaan bagi MHA.<sup>5</sup>

Kepastian hukum dari tanah serta kepemilikan secara hukum sebagaimana **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>6</sup> Hubungan mendalam antara individu dengan tanah memberikan dimensi nilai yang luar biasa pada properti tersebut, sehingga legalitas menjadi hal yang tidak bisa ditawar. Agar hak atas kekayaan berharga ini terlindungi secara hukum, pemilik wajib memiliki dokumen pembuktian yang otentik. Ketidakmampuan dalam menyajikan bukti yang valid dapat mengakibatkan hilangnya penguasaan atas tanah, khususnya apabila terdapat pihak ketiga yang mampu mendalilkan klaim kepemilikan dengan dukungan bukti yang lebih meyakinkan. Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi untuk melegitimasi status yuridis suatu aset, tetapi juga berperan sebagai perisai hukum bagi pemiliknya. Melalui prosedur ini, hak-hak pemegang tanah terlindungi dari potensi gangguan atau klaim sepihak oleh pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas objek tanah yang sama. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa: Pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>7</sup>

Pengadaan tanah adalah tahapan yang paling krusial mengingat kegiatan ini berhubungan dengan pelepasan hak atas tanah serta diperlukan biaya yang cukup besar

---

<sup>5</sup> Ardiles Leloltery. “Kampung Sawoi Jadi Proyek Percontohan Pendaftaran Tanah Ulayat di Papua”. *Antara Papua*. 18 September 2023. <https://papua.antaranews.com/berita/709050/kampung-sawoi-jadi-proyek-percontohan-pendaftaran-tanah-ulayat-di-papua>.

<sup>6</sup> Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm. 558.

<sup>7</sup> *Ibid.* Hlm. 558.

untuk memperoleh tanah dari masyarakat. Sementara, masalah pokok dalam pengadaan tanah adalah pencapaian keseimbangan antara kepentingan orang per orang dengan kepentingan umum.<sup>8</sup> Hakikat UUPA memberi syarat pengakuan kepada Masyarakat Hukum Adat terhadap hak ulayat sepanjang menurut kenyataan masih ada dan peristiwanya sesuai dengan kepentingan nasional, negara dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

Tanah adat memiliki kedudukan yang strategis dalam kehidupan masyarakat adat di Indonesia, termasuk di Kota Jayapura, Papua. Tanah adat tidak hanya sebagai sumber mata pencaharian, tetapi juga merupakan warisan budaya dan kekayaan leluhur yang harus dijaga keberlangsungannya. Namun, dalam perkembangannya, proses peralihan hak atas tanah adat kerap menemui berbagai tantangan baik secara hukum maupun sosial. Salah satu aspek penting dalam peralihan hak atas tanah adat adalah keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik sebagai bukti sah atas peralihan hak tersebut.<sup>10</sup>

Dalam pengaturan agraria di Indonesia, PPAT berperan sebagai pejabat yang memfasilitasi pembuatan akta autentik untuk setiap transaksi atau peralihan hak atas tanah, termasuk tanah adat.<sup>11</sup> Keberadaan PPAT diharapkan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi tanah, sehingga dapat menghindari konflik yang berkepanjangan akibat tumpang tindih kepemilikan atau ketidakjelasan status hak atas tanah adat. Di Kota Jayapura, peran PPAT menjadi sangat penting mengingat kompleksitas

---

<sup>8</sup> Asih Retno Dewi dkk, 2020. "Pemetaan Masalah Pengadaan Tanah dengan Objek Tanah Ulayat (Kasus Jalan Tol Padang-Sicincin)". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. Vol. 6. No. 2. Hlm. 4

<sup>9</sup> Lilik Mulyadi, 2022. *Eksistensi, Dinamika, dan Pelindungan Hukum terhadap Hak atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni. hlm. 254.

<sup>10</sup> E.P. Hartono. 2018. "Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bekas Hak Milik Adat". *Jurnal Akta*. Vol. 05. No. 01. Hlm. 3

<sup>11</sup> Eddy Pelupessy dkk. 2024. "Penyuluhan Hukum tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kampung Nendali Distrik Sebtani Timur Kabupaten Jayapura". *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*. Vol. 2. No. 12. Hlm. 3.

adat istiadat dan regulasi yang berlaku di Papua yang berbeda dengan wilayah lain di Indonesia.<sup>12</sup>

Dalam menjalankan fungsinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering kali masih terpaku pada penggunaan formulir standar yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Padang, secara hakikat kewenangan, sebagai PPAT. Sehingga bertindak sebagai penyusun (*to make*) yang merancang, merumuskan, dan memproduksi akta secara mandiri, bukannya sekadar mengisi (*to fill*) kolom-kolom yang tersedia. Ketergantungan pada pengisian blangko ini mengindikasikan adanya kekeliruan pemahaman (*misleading*) terhadap kompetensi murni jabatan PPAT dalam mengonstruksi akta sesuai kaidah hukum yang berlaku.<sup>13</sup> Landasan konstitutif bagi eksistensi pejabat umum dan akta otentik di Indonesia berakar pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan tersebut mendefinisikan akta otentik sebagai dokumen yang formatnya ditetapkan oleh undang-undang serta disusun oleh atau di hadapan pejabat berwenang. Secara esensial, norma ini mengamanatkan penyusunan regulasi organik yang mengatur tata cara pembuatan akta dan kedudukan pejabat publiknya, namun tidak memberikan legitimasi bagi penggunaan "blangko" atau formulir instan dalam pembuatan akta otentik oleh PPAT.<sup>14</sup> Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didefinisikan sebagai otoritas publik yang memegang mandat untuk menghasilkan akta otentik. Terminologi "membuat" dalam regulasi tersebut harus dimaknai secara komprehensif sebagai sebuah proses produksi hukum yang utuh. Hal ini mencakup seluruh tahapan mulai dari

---

<sup>12</sup> D.P. Markus, Amin Purnawan. 2017. "Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Adat dan Peranan Notaris-PPAT dalam Proses Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria di Kota Sorong Papua Barat". *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 3. Hlm. 2.

<sup>13</sup> Habib Adjie. 2010. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. Hlm. 103.

<sup>14</sup> Notodisoerejo, R. Sugindo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: Erlangga. Hlm. 83.

perencanaan dokumen, penyusunan substansi, hingga finalisasi akta agar selaras dengan format legal yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan uraian tersebut diatas, selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis yang berjudul “Peran Pejabat

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

Pembuat Akta Dalam Jual Beli Tanah Adat di Kota Jayapura Papua”.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura Papua?
2. Bagaimana pengaruh regulasi dan kebijakan pertanahan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura Papua?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang ada pada latar belakang, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah adat.
2. Menganalisis pengaruh regulasi dan kebijakan pertanahan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **0. Teoretis/Akademis**

- a. Sebagai bahan untuk memberi pertimbangan pemikiran pada bidang hukum terutama dalam bidang kenotariatan yang berkaitan tentang kedudukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.

b. Sebagai bahan untuk menambah khasanah keilmuwan bagi para akademisi, dunia pendidikan pada umumnya, bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya hukum agraria dan adat.

1. **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

a. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi hukum dan PPAT yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

b. Sebagai bahan pertimbangan bagi para penegak hukum/pengacara dalam mengambil keputusan sengketa Hak Atas Tanah Adat.

**E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian**

Penulis mencoba untuk melakukan penelitian dari sudut pandang yang berbeda. Berikut beberapa penelitian serupa yang sudah pernah dilakukan. Penulis akan menggambarkan beberapa penelitian yang pernah diteliti mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura Papua. Kemudian penulis akan menjelaskan perbedaan dan persamaan dengan penelitian ini. Penelitian-penelitian yang telah dilakukan dengan tema berhubungan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat di Kota jayapura Papua dipaparkan seperti pada Tabel 1.1 berikut ini.

Tabel 1.1

Hasil Perbandingan dengan Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
-----	------	-------	-----------	-----------

1.	Dodi Handoko	Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat <sup>15</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.	Fokus penelitian sebelumnya adalah kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas milik adat, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada pengaruh regulasi dan kebijakan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.
2.	Christina Winarni	Peran PPAT Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Berstatus Sengketa (Stidu Kasus di Kabupaten Klaten) <sup>16</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.	Fokus penelitian sebelumnya adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah yang berstatus sengketa, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada pengaruh regulasi dan kebijakan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.
3.	Anugrah Pratama Armin	Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Terhadap Pelepasan Tanah Adat Pada Pembangunan Pelabuhan Peti Kemas di Depapre Kabupaten Jayapura <sup>17</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah adat.	Fokus penelitian sebelumnya adalah penyelesaian sengketa terhadap pelepasan tanah adat, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.

<sup>15</sup> Dodi Handoko. 2024. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat". *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung. Semarang.

<sup>16</sup> Christina Winarni. 2022. "Peran PPAT dalam Jual Beli Hak Atas Tanah yang Berstatus Sengketa (Stidu Kasus di Kabupaten Klaten)". *Tesis*. Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sutan Agung. Semarang.

<sup>17</sup> A. P. Armin. 2021. "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa terhadap Pelepasan Tanah Adat pada Pembangunan Pelabuhan Peti Kemas di Depapre Kabupaten Jayapura". *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin. Makassar.

4.	Eddy Pelupessy, Y. D. W. Susi Irianti, Dahliana Ketaren, Daniel Tanati, dan James Yoseph Panelewen	Penyuluhan Hukum Tentang Peran Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura <sup>18</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.	Fokus penelitian sebelumnya adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada pengaruh regulasi dan kebijakan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.
5.	Dendy Francysco Sinurat dan Ana Silviana	Analisis Yuridis Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Tanpa Ada Sertifikat Hak Milik <sup>19</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah adat.	Fokus penelitian sebelumnya adalah peran dan tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta pengikatan jual beli tanah adat tanpa ada sertifikat hak milik, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.
6.	Elias Henc Thesia, Hotlan Samosir, Yustus Pondayar, Daniel Tanati, James Yoseph Panelewen, Marthinus Solossa, Johan Rongalaha, dan Victor Th Manengkey	Sosialisasi Hukum Tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur	Membahas topik yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.	Fokus penelitian sebelumnya adalah penyuluhan hukum tentang peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran hak milik atas tanah adat di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada pengaruh

<sup>18</sup> E. Pelupessy, dkk. 2024. “Penyuluhan Hukum tentang Peran Pejabat Pembuat Akta (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura”. *Nangroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*. Vol. 2. No. 12.

<sup>19</sup> D. F. Sinurat, Ana Silviana. 2025. “Analisis Yuridis Peran dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Tanpa Ada Sertifikat Hak Milik”. *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan politik*. Vol. 5. No. 3.

		Kabupaten Jayapura <sup>20</sup>		regulasi dan kebijakan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.
7.	Christiana Sri Murni	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah <sup>21</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah.	Fokus penelitian sebelumnya adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.
8.	James Yoseph Palanewen, Daniel Tanati, dan Marthinus Solossa	Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura <sup>22</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah	Fokus penelitian sebelumnya adalah keabsahan jual beli tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus pada peran Pejabat Pembuat Akta dalam peralihan hak atas tanah adat.
9.	Dewa Ayu Mareyta Astri, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, dan Luh Putu Suryani	Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat <sup>23</sup>	Membahas topik yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah.	Fokus penelitian sebelumnya adalah kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus terhadap peran Pejabat Pembuat Akta dalam peralihan hak atas tanah adat.
10.	Muhammad Amin Tomu	Kepastian Hukum Jual	Membahas topik yang berkaitan	Fokus penelitian sebelumnya adalah

<sup>20</sup> E. H. Thesia, dkk. 2023. “ Sosialisasi Hukum tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura”. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*. Vol. 1. No. 7.

<sup>21</sup> C. S. Murni. 2021. “ Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah”. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*. Vol. 1. No. 1.

<sup>22</sup> J. Y. Panelewen, dkk. 2024. “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura”. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Vol. 2. No. 4.

<sup>23</sup> D. A. M. Astri, dkk. 2021. “Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat”. *Jurnal Analogi Hukum*. Vol. 3 No. 3.

		Beli Tanah Dengan Pelepasan Adat (Studi di Kota Jayapura) <sup>24</sup>	tentang peralihan hak atas tanah adat.	kepastian hukum jual beli tanah adat dengan pelepasan adat, sedangkan pada penelitian ini, penulis berfokus terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.
--	--	---	--	--

Dari sepuluh penelitian di atas memiliki persamaan yang dikaji yaitu jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan hak adat dan perbedaan yang jelas antara penulis dan peneliti sebelumnya yaitu mengkaji lebih dalam tentang keabsahan dan penyelesaian hukum jual beli tanah hak ulayat. Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan hak adat sebagai syarat pendaftaran tanah pada masyarakat adat.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Menurut pandangan Gustav Radbruch, terdapat empat pilar utama dalam memaknai kepastian hukum. Pertama, hukum harus bersifat positif, yang berarti tertuang dalam wujud regulasi atau perundang-undangan formal. Kedua, landasan hukum wajib berpijak pada fakta atau realitas yang ada. Ketiga, perumusan fakta tersebut harus dilakukan secara presisi dan eksplisit guna meminimalisir ambiguitas penafsiran serta menjamin kemudahan dalam implementasinya. Keempat, hukum positif selanjutnya memiliki sifat stabilitas, sehingga tidak dapat diubah secara sewenang-wenang atau dalam waktu yang terlalu singkat.<sup>25</sup> Pemikiran Gustav Radbruch berpijak pada premis bahwa kepastian hukum merupakan bentuk kepastian

<sup>24</sup> M. A. Tomu. 2019. "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Pelepasan Adat (Studi di Kota Jayapura)". *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. Vol. 25. No. 13.

<sup>25</sup> Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 19.

terhadap eksistensi hukum itu sendiri. Dalam pandangannya, fenomena ini adalah hasil langsung dari instrumen legal, khususnya peraturan perundang-undangan. Konsekuensi logis dari tesis ini adalah bahwa setiap norma hukum positif yang mengatur interaksi sosial dalam masyarakat wajib dipatuhi secara mutlak, sekalipun dalam praktiknya aturan tersebut dianggap belum sepenuhnya mencerminkan keadilan.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Sudikno Mertokusumo mengartikan kepastian hukum sebagai sebuah garansi atas tegaknya supremasi hukum, di mana setiap subjek hukum yang memiliki hak secara sah dapat merealisasikan hak tersebut serta memastikan putusan hukum bersifat eksekutorial. Esensi dari kepastian hukum terletak pada penerapan aturan yang selaras dengan teks normatifnya, sehingga tercipta prediktabilitas di tengah masyarakat. Dalam konteks ini, urgensi kepastian hukum sangat bergantung pada ketersediaan instrumen hukum positif serta intervensi negara dalam mengimplementasikan aturan tersebut secara konkret.<sup>26</sup>

## 2. Teori Tanggung Jawab

Menurut Pater Salim tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga dalam arti *accountability*, *responsibility*, dan *liability*. Tanggung jawab dalam arti *accountability* biasanya berkaitan dengan keuangan atau pembukuan atau yang berkaitan dengan pembayaran. Disamping itu *accountability* dapat diartikan sebagai kepercayaan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai ikut memikul beban, akibat suatu perbuatan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* juga dapat diartikan sebagai kewajiban memperbaiki kesalahan yang pernah terjadi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggung jawab dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai

---

<sup>26</sup> Zulfahmi Nur, 2023. "Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibi)". *Misykat Al-Anwar: Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*. Vol. 06. No. 2. Hlm. 256.

wajib menanggung segala sesuatunya, jika terjadi apa dapat disalahkan, dituntut, dan diancam hukuman oleh penegak hukum di depan pengadilan, menerima beban akibat tindakan sendiri atau orang lain. Tanggung jawab *liability* dapat diartikan kewajiban membayar ganti kerugian yang diderita.

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

### **G. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang menelaah hukum tidak hanya sebagai seperangkat norma atau kaidah yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga sebagai gejala sosial yang hidup dan berinteraksi di dalam masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mempelajari hukum dalam tataran normatif (*law in books*), melainkan juga bagaimana hukum itu bekerja dan diterapkan dalam kenyataan (*law in action*).

Pemilihan jenis penelitian hukum empiris didasarkan pada kenyataan bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya ditentukan oleh norma hukum tertulis, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kondisi sosial, budaya, serta adat istiadat masyarakat hukum adat di Papua. Dalam konteks Kota Jayapura, proses peralihan hak atas tanah adat tidak semata-mata mengikuti prosedur administratif yang diatur dalam peraturan pertanahan nasional, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai dan mekanisme hukum adat yang hidup di tengah masyarakat.

Melalui pendekatan sosiolegal, penelitian ini berupaya memahami interaksi antara hukum positif dan hukum adat, serta bagaimana PPAT berperan sebagai pejabat

---

<sup>27</sup> K. Martono. 2011. *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hlm. 217.

umum yang menjembatani dua sistem hukum tersebut. Pendekatan ini memungkinkan peneliti menelusuri sejauh mana ketentuan hukum positif mengenai kewenangan PPAT dapat berjalan efektif dalam lingkungan sosial yang memiliki karakteristik hukum adat yang kuat, serta mengidentifikasi kendala-kendala yang muncul dalam praktiknya.

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Dengan demikian, jenis penelitian ini dipandang paling tepat untuk menggalikan peran faktual PPAT, menilai kepastian hukum yang dihasilkan, dan menelaah implikasi sosial-hukum dari pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura Papua.

### **2. Objek Penelitian**

Objek pada penelitian ini adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat dan semua ketentuan hukum yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.

### **3. Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan sosiolegal. Sosiolegal merupakan pendekatan penelitian ilmu hukum yang menggunakan bantuan ilmu-ilmu sosial, karena berasal dari interdisiplin ilmu. Pendekatan ini tidak hanya melihat hukum dari sisi normatif (aturan dan teori), tetapi dari sisi praktis (penerapan hukum).<sup>28</sup>

*Socio-legal* merupakan pendekatan yang menggabungkan aspek hukum (yuridis) dan sosial (sosiologis) dalam melihat peran PPAT. Pendekatan ini tidak hanya berfokus pada regulasi tertulis, tetapi juga melihat bagaimana hukum itu berjalan dalam praktik masyarakat adat. Dengan pendekatan ini, PPAT dapat dilihat sebagai mediator

---

<sup>28</sup> Dedi Iswanto. 2014. "Butuh Pendekatan Sosio Legal untuk Pahami Hukum secara Holistik". Diakses 1 Juli 2025, <https://www.unila.ac.id/butuh-pendekatan-sosio-legal-untuk-pahami-hukum-secara-holistik%E2%80%8F/#:~:text=Mulai%20dari%20akademisi%2C%20praktisi%2C%20pengacara,kalangan%20para%20penstudi%20ilmu%20hukum.>

yang mengintegrasikan kepastian hukum dan keadilan sosial atas tanah adat, memberikan perlindungan hukum yang sesuai dalam sosial budaya masyarakat adat.

#### 4. Jenis dan Sumber Data Penelitian

##### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif yang bersumber dari data primer dan sekunder. Berikut adalah data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini.

##### a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) melalui wawancara kepada responden. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Isak J. J. Waromi, S.Sos., M.Si., Bapak Isbandi Idris, S.H., M.Kn., Bapak Dr. Roy E. F. Wayoi, S.Sos, M.MT., Bapak Syahrul Khair, S.H., M.Kn., Ibu Rini Widayanti, S.H., M.Kn dan Ibu Yuliati S.H., M.Kn. yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat dengan mempersiapkan daftar pertanyaan-pertanyaan yang dibutuhkan terkait penelitian ini.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari tulisan, seperti buku-buku, jurnal, dokumen, dan peraturan perundang-undangan.<sup>29</sup> Data sekunder ini terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan daya ikat secara yuridis seperti Pancasila dan Peraturan perundang-undangan.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Fajar, M. dkk. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hlm. 139.

<sup>30</sup> Syamsudin, M. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Pranada Media Group. Hlm. 133.

Pada penelitian ini maka bahan hukum primer yang dipakai adalah sebagai berikut :

a) Undang-Undang Dasar 1945;

### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - g) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Petanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
  - h) Rancangan Peraturan Daerah Khusus tentang Hak Ulayat Papua;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum yaitu semua tulisan dan hasil penelitian baik berupa karya ilmiah para sarjana, jurnal hukum, buku-buku dan makalah yang berhubungan dengan penelitian yang penulis lakukan, yakni bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian.
  - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa Indonesia.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai

berikut :

### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

a. Studi Pustaka

### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Studi pustaka adalah pengumpulan data yang berupa sekumpulan kegiatan yang berhubungan dengan membaca, mencatat, mengkaji, dan mengelola data yang dikumpulkan lewat buku-buku, majalah, ataupun media lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Teknik ini dilakukan dengan tujuan untuk mengungkapkan berbagai teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti sebagai bahan rujukan dalam pembahasan hasil penelitian.<sup>31</sup>

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan sebuah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh informasi yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Dokumen sebagai objek penelitian di dalamnya terkandung informasi atau keterangan yang dapat dijadikan dasar untuk menjawab, menjelaskan dan memecahkan masalah penelitian.<sup>32</sup> Dalam penelitian ini, studi dokumen dilakukan untuk mengumpulkan dan menelaah berbagai ketentuan hukum serta dokumen administratif yang berhubungan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah adat. Dokumen yang diteliti antara lain meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai peraturan pelaksana, akta

---

<sup>31</sup> *Ibid.* Hlm. 145.

<sup>32</sup> *Ibid.* Hlm. 145-146.

peralihan hak, dan dokumen pengakuan tanah adat yang berkaitan dengan kewenangan PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat.

c. Wawancara

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Wawancara yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara). Wawancara dilakukan secara semi terstruktur yaitu sebelum wawancara dilakukan sudah dipersiapkan daftar pertanyaan dan dapat dikembangkan sewaktu wawancara dengan informan sesuai dengan permasalahannya, dan dilaksanakan bersama Ibu Jumi S.H., M.Kn. dan Ibu Yuliati S.H., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura Papua.

### **6. Pengolahan dan Analisis Data**

Pengolahan data pada penelitian ini dilakukan dengan metode non-statistik dan analisis dilakukan secara deskriptif-kualitatif. Metode non statistik ialah mengorganisasikan atau menata jenis data secara kualitatif, sehingga data tersebut dapat dibaca dan diartikan secara jelas. Pengolahan data secara non statistik, datanya tidak berbentuk angka, akan tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dan dokumen baik itu tertulis maupun tidak tertulis.<sup>33</sup>

Analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif, artinya menguraikan dalam secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.<sup>34</sup> Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan

---

<sup>33</sup> *Ibid.* Hlm. 174-185.

<sup>34</sup> Tri, M. 2010. "Jual Beli Tanah Hak Ulayat dengan Pelepasan Adat sebagai Syarat Pendaftaran Tanah pada Suku Enj'ros di Kota Jayapura Papua". *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.

secara analisis kualitatif yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan logika induktif dan selanjutnya dianalisis dengan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deskriptif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

## **H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan merupakan penyajian gambaran dan argumentasi mengenai isi dari tesis, adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah:

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini memuat mengenai latar belakang masalah, alasan yang mendasari pemilihan permasalahan penelitian, perumusan masalah yang berisi uraian tentang apa yang akan diteliti dan dibahas lebih lanjut dalam tesis. Tujuan dan manfaat penelitian yang berisi uraian tujuan dan manfaat yang ingin dicapai, metode penelitian memuat tentang jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab II Tinjauan Pustaka. Bagian ini berisi mengenai kajian Pustaka yang terdiri dari landasan teori, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.

Bab III Analisis Penelitian. Bagian ini berisi mengenai analisis dan pembahasan terhadap rumusan masalah yakni: peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat, dan pengaruh regulasi dan kebijakan terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah adat.

Bab IV Penutup. Pada bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran dari semua permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya, serta berisikan saran yang sekiranya bermanfaat bagi para pihak yang terlibat dalam permasalahan pada penelitian.

## **BAB II**

# **KAJIAN TEORETIK TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT PERAN PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM TOKOH ADAT DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SERTA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA HAK ATAS TANAH**

### **A. Kajian tentang Pendaftaran Hak atas Tanah**

#### **1. Pengertian tentang Pendaftaran Hak atas Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemerliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sebagaimana definisi tersebut mencakup kegiatan pendaftaran pertama kali baik secara sistematis maupun sporadik serta pemeliharaan data. Tujuan utama memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak sesuai ketentuan Pasal 3, yang didasarkan pada asas-asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana diatur dalam Pasal 2.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan secara tegas mewajibkan bahwa hak-hak atas tanah, bangunan, tanah air, dan ruang angkasa yang diperoleh atau diberikan berdasarkan hukum Indonesia harus didaftarkan pada Kantor

Pendaftaran Tanah yang berwenang. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Selain itu, pendaftaran tersebut menjadi dasar pembentukan *rechtskadaster* nasional yang sederhana, aman, dan terbuka. Implementasi pasar ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pemerintah, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menguraikan mekanisme pendaftaran secara sistematis maupun sporadik.

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata Cadestre (bahasa Belanda kadaster) suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau nilai-nilai alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "Capistratum" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam arti tegas, Cadastre adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>35</sup>

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:

- a. Adanya serangkaian kegiatan kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu

---

<sup>35</sup> Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komperehensif*. Jakarta: Prenada Media Group. Hlm. 278.

dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai bentuk, luas, dan kelas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;

b. Dilakukan oleh Pemerintah Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilakukan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan. Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau

penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir;

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
d. Secara teratur. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum. Walaupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah;

- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara; dan
- f. Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan uraian unsur-unsur pengertian pendaftaran tanah tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan proses integral yang dirancang untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan melalui serangkaian kegiatan terstruktur yang dilakukan oleh Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) beserta Kantor Pertanahan setempat. Proses ini bersifat berkelanjutan dan teratur, mencakup pengumpulan serta pemeliharaan data fisik (letak, batas, luas, dan bangunan) serta data yuridis (status hak, pemegang, dan beban), yang diterapkan pada berbagai objek seperti hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hak pakai, tanah wakaf, satuan rumah

susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Demikian, kegiatan ini memuncak pada penerbitan sertifikat sebagai bukti hak yang mutakhir, memastikan data selalu sesuai dengan perkembangan terkini seperti peralihan hak, pembebanan, atau perubahan pengadilan, sehingga membentuk rechtskadaster nasional yang sederhana, aman, dan terbuka bagi kepentingan rakyat.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

## 2. Asas-Asas Pendaftaran Hak atas Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Pengertian masing-masing asas pendaftaran tanah terdapat dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- 1) Asas sederhana yaitu segala ketentuan turunannya maupun prosedurnya tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- 2) Asas aman yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah harus menjamin kepastian hukum karena dilakukan secara teliti dan cermat;
- 3) Asas terjangkau yaitu keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan bagi semua pihak dengan memperhatikan keutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah;
- 4) Asas mutakhir yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan data yang tersedia harus mutakhir. Untuk itu setiap perubahan data harus didaftar dan dicatat. Selain itu, data pendaftaran tanah harus tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan; dan
- 5) Asas terbuka yaitu masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Menurut Sudikno Mertokusumo asas pendaftaran terbagi atas dua macam, yaitu:<sup>36</sup>

1) Asas *Spesialiteit* atau asas spesialis adalah pelaksanaan pendaftaran tanah **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** diselenggarakan atas dasar perundang-undangan tertentu yang secara teknis **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** hanya yang berkaitan masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran perhitungannya; dan

2) Asas *Openbaarheid* atau asas publisitas yang berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak pembebanan hak atas tanah. selain itu setiap orang berhak mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

Berdasarkan uraian asas-asas pendaftaran tanah dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Pembagian dua asas fundamental menurut Sudikno Mertokusumo berupa *spesialiteit* dan *openbaarheid*. Dengan demikian disimpulkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia dirancang untuk mencapai kepastian hukum yang inklusif dan transparan. Asas-asas operasional tersebut menjamin prosedur mudah dipahami, pelaksanaan teliti, akses bagi semua kalangan termasuk ekonomi lemah, data aktual melalui pencatatan perubahan, serta keterbukaan informasi bagi masyarakat. Asas *spesialiteit* mengatur teknis pengukuran, pemetaan, dan peralihan hak berdasarkan perundang-undangan khusus, sedangkan *openbaarheid* memungkinkan publik mengetahui data yuridis serta mengajukan keberatan.

---

<sup>36</sup> *Ibid.* Hlm. 290.

Integrasi kedua pendekatan ini membentuk rechtskadaster nasional yang kredibel, melindungi hak pemegang tanah, serta mendukung keadilan sosial di bidang pertanahan.

### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** 3. Pendaftaran Hak atas Tanah Adat

#### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Pendaftaran hak atas tanah adat (ulayat) adalah proses mendapatkan pengakuan hukum dari negara untuk tanah yang dikelola masyarakat adat secara turun-temurun. Proses ini dilakukan melalui permohonan ke Kantor Pertanahan (ATR/BPN) dengan melengkapi syarat seperti surat permohonan, data fisik tanah (surat ukur, foto batas), data yuridis (silsilah/ranji kaum), surat keterangan desa/lurah, bukti penguasaan fisik), serta identitas pemohon dan saksi-saksi, untuk diterbitkan sertifikat hak pengelolaan (HPL) atau hak milik atas nama kelompok adat, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat (selanjutnya disebut Permen Agraria No. 18 Tahun 2019), Tanah Adat yang memiliki keterkaitan erat dengan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat pada dasarnya dikenal sebagai Tanah Ulayat. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Permen Agraria No. 18 Tahun 2019 menyatakan bahwa Tanah Ulayat Masyarakat Adat adalah tanah persekutuan yang berada di wilayah masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada. Permen Agraria No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat mengatur tata cara penatausahaan secara rinci, meliputi inventarisasi, pendaftaran, dan pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat hak pengelolaan (HPL) atas nama kesatuan masyarakat hukum adat, dengan syarat utama meliputi bukti fisik

penguasaan, silsilah adat, dan keterangan dari kepala desa atau lurah. Ketentuan ini bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap tanah ulayat dari ancaman konversi atau perampasan, sejalan dengan Pasal 19 UUPA **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** tentang pendaftaran tanah untuk membentuk rechtskadaster nasional yang **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** melalui proses penatausahaan yang bersifat bertahap, dimulai dari pengumpulan data yuridis dan fisik hingga verifikasi oleh Kantor Pertanahan, sehingga memperkuat posisi tanah ulayat dalam sistem pertanahan nasional yang berkeadilan sosial.

Berdasarkan Pasal 2 ayat 2 Permen Agraria No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat menjelaskan bahwa suatu tanah adat atau tanah ulayat dapat dikatakan masih ada apabila di atas dan/atau lingkungan tersebut memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat masyarakat dan lembaga Hukum Adat;
- 2) Wilayah tempat Hak Ulayat berlangsung;
- 3) Hubungan, keterkaitan, dan ketergantungan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dengan wilayahnya; dan
- 4) Kewenangan untuk mengatur secara bersama-sama pemanfaatan Tanah di wilayah Kesatuan Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan, berdasarkan hukum adat yang masih berlaku dan ditaati masyarakatnya.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat 3 Permen Agraria 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat, mengatur bahwa suatu Tanah Ulayat dianggap masih ada apabila:

- 1) Secara nyata masih hidup baik yang bersifat teritorial, genealogis, maupun yang bersifat fungsional;
- 2) Sesuai dengan perkembangan masyarakat; dan

3) Sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Peraturan utama pendaftaran tanah adat di Papua mencakup nasional yang disesuaikan dengan adat di Papua melalui Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat sebagai Adat untuk pencatatan tanpa syarat **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** pada syarat penetapan awal. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 30 Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat bahwa pendaftaran tanah ulayat tidak mengurangi keberlakuan hukum adat terhadap bidang tanah ulayat. Masyarakat adat diberikan suatu Hak Ulayat di mana sesuai dengan ketentuan Permen No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat, Hak Ulayat Masyarakat Adat yaitu suatu hak yang bersifat komunal untuk menguasai, mengelola, memanfaatkan, serta melestarikan wilayah adatnya sesuai dengan tata nilai dan hukum adat yang berlaku.

Proses pencatatan tanah ulayat ke dalam daftar tanah ulayat dalam Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat terdapat perbedaan dengan pengaturan Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat. Pasal 5 Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat menjelaskan bahwa sebelum dilakukan proses penatausahaan tanah ulayat, Kesatuan Masyarakat Hukum Adat wajib terlebih dahulu mendapatkan penetapan, pengakuan, dan perlindungan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat. Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 tentang

Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dijelaskan bahwa proses pengadministrasian tanah ulayat sampai dengan proses pencatatan tanah ulayat ke daftar tanah ulayat dapat dilakukan tanpa harus mendapatkan penetapan terlebih dahulu. Sebaliknya, salinan **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** yang diterbitkan dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan dalam rangka penetapan masyarakat hukum adat. Akan tetapi, dalam hal masyarakat hukum adat ingin mengajukan pendaftaran tanah ulayat, khususnya untuk hak pengelolaan, maka penetapan masyarakat hukum adat menjadi syarat pendaftaran tanah ulayat untuk hak pengelolaan.

Tanah yang tidak dapat dilakukan pelaksanaan hak ulayat oleh masyarakat hukum adat, yaitu:

- 1) Sudah dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah;
- 2) Merupakan bidang tanah yang telah digunakan sebagai fasilitas umum/fasilitas sosial;
- 3) Merupakan bidang tanah yang sudah diperoleh atau dibebaskan oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan sesuai ketentuan dan tata cara yang berlaku; dan/atau
- 4) Tanah swapraja dan tanah bekas swapraja yang telah dihapuskan oleh ketentuan Konversi dalam UUPA.

Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat memberikan perlindungan yang lebih komprehensif bagi tanah ulayat masyarakat adat. Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat bentuk pengakuan tanah hak ulayat yaitu pencatatan tanah adat ke dalam daftar tanah ulayat, pendaftaran

tanah ulayat melalui penerbitan hak pengelolaan atas nama Kesatuan Masyarakat Hukum Adat, dan pemberian status hak milik bersama bagi Kelompok Anggota Masyarakat Hukum Adat atas tanah yang mereka kuasai.

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

### **4. Tahapan Pendaftaran Tanah Pertama Kali**

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar. Tahapan pendaftaran tanah menurut Pasal 11 sampai dengan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) Pembuktian hak dan pemmbukuannya;
- 3) Penerbitan sertifikat;
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Selanjutnya, pada Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua metode utama, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, sebagai implementasi konkrit dari Pasal 19 UUPA yang mewajibkan pembentukan rechtskadaster nasional untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran sistematis

dilakukan secara serentak dan komprehensif terhadap seluruh bidang tanah di suatu wilayah desa atau kelurahan. Berdasarkan rencana kerja (sebagaimana diatur pada Pasal 15 UUPA yang dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran), cocok untuk daerah dengan data fisik dan yuridis minim seperti wilayah adat Papua, Adipura, pengakuan batas, penataan, pengumpulan data, pengumuman, dan pembukuan hingga penerbitan sertifikat. Sebaliknya, pendaftaran sporadik bersifat individual atas permohonan pemilik untuk bidang tanah tertentu tanpa cakupan wilayah luas, dengan proses serupa namun lebih fleksibel. Hal tersebut menjadikan kedua metode ini saling melengkapi untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan pemerintah yang berkesinambungan guna menghasilkan bukti hak kuat dan jaminan hukum.

Berdasarkan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah mengatur mekanisme pembukuan hak sebagai tahap krusial dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, sebagai berikut :

- a) ayat (1) menjelaskan bahwa hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, serta hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan melalui pencatatan dalam buku tanah yang memuat data yuridis (seperti subjek hak, jenis hak, dan beban hak) dan data fisik (luas, letak, batas bidang tanah), disertai pencatatan pada surat ukur jika tersedia, sebagai dasar pembuktian kuat sebagaimana dijelaskan Pasal 23;
- b) ayat (2) menegaskan bahwa pembukuan ini didasarkan pada alat bukti sah dan berita acara pengesahan hasil pemeriksaan sebagaimana pada pasal 28; dan
- c) ayat (3) menghubungkan proses tersebut dengan Pasal 30 untuk pengakuan atau pemberian hak baru bagi bidang tanah dengan data lengkap tanpa sengketa. Artinya, secara keseluruhan Pasal 29 membentuk pondasi

rechtskadaster nasional yang berkesinambungan guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah sesuai asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana pada Pasal 2 Peraturan

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

### **B. Kajian tentang Peralihan Hak atas Tanah Adat**

#### 1. Pengertian Peralihan Hak atas Tanah

Salah satu tindakan hukum yang terkait pertanahan adalah peralihan hak atas tanah. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 26 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya akan ditulis UUPA) yang berbunyi ”*Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah*”. Artinya, pasal tersebut dengan peraturan pemerintah ialah merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>37</sup>

Peralihan hak atas tanah adalah proses pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Menurut Boedi Harsono, pengertian dari jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada seorang pembeli, yang pada saat itu juga pembeli harus membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas

---

<sup>37</sup> Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edy Wahjuningati, 2024. “Problematika Peralihan Hak atas Tanah atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya”. *JUDICIARY (Jurnal Hukum dan Keadilan)*. Vol. 13. No. 1. Hlm. 56.

tanah dari penjual kepada pembeli tersebut termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>38</sup>

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain<sup>39</sup>. Hal tersebut mengakibatkan pembeli atau penerima yang baru wajib menandatangani Peralihan Hak Atas Tanah yang diterimanya melalui jual beli atau tukar menukar. Ketentuan ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam arti yang lain, peralihan hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut, terjadi ketika hak berpindah dari pemilik awal kepada pihak lain melalui perbuatan hukum yang disengaja, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, atau pemasukan ke perusahaan.

Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu peralihan kepada pihak lain melalui perbuatan hukum dan peralihan kepada pihak lain terjadi karena akibat hukum tanpa perbuatan hukum. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah sebagai berikut:

- a. Peralihan hak milik karena perbuatan hukum, yaitu merupakan proses pemindahan hak dari pemilik lama kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan bersama yang dibuat secara sukarela dan sah menurut hukum. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, atau bentuk peralihan lainnya yang diakui oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai peralihan hak milik atas tanah tersebut diatur dalam UUPA serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti. Hlm. 135.

pelaksanaannya, peralihan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Setelah akta tersebut dibuat, wajib didaftarkan pada BPN agar memiliki kekuatan hukum dan memberikan kepastian hukum

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

bagi pemegang hak yang baru.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Peralihan hak atas tanah karena akibat hukum tanpa perbuatan hukum, yaitu peralihan terjadi akibat hukum tanpa perbuatan hukum aktif dari pemilik, seperti pewarisan atau pembagian harta gono-gini yang memerlukan surat keterangan waris. Dalam hal pewarisan, pihak yang menerima hak wajib melengkapi dokumen berupa surat keterangan waris sebagai bukti sah berpindahnya hak milik tersebut. Peralihan hak milik atas tanah yang timbul karena akibat hukum tetap harus didaftarkan agar tercatat secara resmi dan memperoleh kepastian hukum. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).

Peralihan hak atas tanah memiliki perbedaan dengan pembebanan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, yang dapat dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Sebaliknya, pembebanan hak atas tanah tidak mengakibatkan perpindahan kepemilikan hak, melainkan hanya memberikan beban atau jaminan atas hak tersebut. Pembebanan hak sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu

meliputi pembebanan hak atas tanah meliputi pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa atas bangunan yang berdiri di atas hak milik, serta pembebanan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain dapat diartikan bahwa pembebanan hak atas tanah merupakan sebagai pembebanan atas hak atas tanah dengan hak lain.<sup>40</sup>

Pada dasarnya, perbedaan antara peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah terletak pada jenis perbuatannya. Peralihan hak atas tanah merupakan pemindahan hak, sedangkan pembebanan hak atas tanah adalah pemberian hak di atas hak atas tanah yang sudah ada.

## 2. Pengertian Peralihan Hak atas Tanah Menurut Hukum Adat

Peralihan hak atas tanah dalam hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk menyerahkan haknya kepada pihak lain. Proses tersebut harus dilaksanakan dengan persetujuan dan disaksikan oleh kepala desa serta masyarakat adat setempat yang berada di wilayah tempat tanah tersebut berada. Dengan adanya persetujuan dari kepala adat dan dari masyarakat adat, maka peralihan hak atas tanah menurut hukum adat tersebut menjadi sah. Selain dilakukan di depan kepala adat atau saksi dari masyarakat setempat, peralihan hak atas tanah menurut hukum adat juga harus bersifat terang, tunai, dan real. Prinsip dari kata "*terang*" ini menekankan bahwa kesaksian publik oleh pemimpin adat atau pejabat berwenang seperti PPAT untuk memastikannya transparansi. Kata "*tunai*" mengandung makna bahwa penyerahan hak atas tanah

---

<sup>40</sup> Sovia Hasanah. 2019. "Perbedaan Peralihan dengan Pembebanan Hak atas Tanah". Diakses 6 Desember 2025, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-peralihan-dengan-pembebanan-hak-atas-tanah-lt5ca1b2fbf3102/>

dan pelunasan pembayaran harus dilakukan pada waktu yang bersamaan.

Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah timbulnya perselisihan di kemudian hari.

Sementara itu, istilah “*riil*” menunjukkan bahwa proses peralihan hak atas tanah

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** dilakukan secara nyata dengan adanya kehadiran PPAT serta 2 (dua) orang saksi.

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** Saksi yang diminta berasal dari unsur masyarakat setempat dan kepala desa di

wilayah tanah tersebut berada.

Ketidakjelasan pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dalam hukum adat di Indonesia berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan. Kondisi tersebut terutama dipengaruhi oleh rendahnya tingkat pemahaman masyarakat terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tata cara peralihan hak atas tanah di Indonesia. Sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum, UUPA dilengkapi dengan peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut, peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang sebelumnya cukup dilakukan di hadapan kepala desa atau tokoh adat tanpa adanya akta otentik, kini diwajibkan untuk dibuktikan dengan akta dan dilaksanakan di hadapan PPAT.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat dapat didaftarkan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Langkah awal yang harus ditempuh adalah mengulang transaksi tersebut di hadapan PPAT untuk memperoleh akta otentik. Tahapan ini didahului dengan permohonan penetapan kepada Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa transaksi tersebut sah menurut hukum, sehingga pendaftaran hak atas tanah dapat

dilaksanakan. Jual beli tanah berdasarkan hukum adat terdapat 4 (empat) unsur sebagai berikut:

- a. Kesesuaian harga dan barang;

### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

- b. Pembayaran dan penyerahan dilakukan secara serentak;

### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

- c. Dikerjakan secara lisan yaitu surat jual beli tanah maupun secara lisan; dan

- d. Dikerjakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa dan Sekretaris Desa yang menjadi saksi-saksi atas peristiwa tersebut.<sup>41</sup>

Sahnya transaksi jual beli berdasarkan hukum adat adalah ketika penjual dan pembeli bertemu untuk menyusun kesepakatan di depan kepala adat dan disaksikan oleh masyarakat setempat. Kesepakatan jual beli tersebut dipandang sah sejak tercapainya persetujuan antara kedua belah pihak. Apabila ingin mendapatkan keabsahan sesuai dengan peraturan negara, perlu mengikuti Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang di mana perjanjian jual beli tersebut harus dilanjutkan kepada PPAT untuk didaftarkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

### 3. Macam-Macam Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah telah diatur dalam UUPA. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA diatur berbagai macam hak atas tanah, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak Milik (HM), merupakan hak yang paling kuat dan bersifat penuh, di mana pemiliknya memiliki wewenang untuk menguasai tanah sepenuhnya untuk segala keperluan pemilik;

---

<sup>41</sup> *Ibid.* Hlm. 216.

b. Hak Guna Usaha (HGU), merupakan hak untuk mengelola tanah negara guna kegiatan pertanian, perkebunan, atau peternakan. HGU diberikan dengan jangka waktu maksimal 35 tahun, dapat diperpanjang hingga 25 tahun, dan diperbarui kembali selama 35 tahun, sehingga total HGU dalam satu siklus adalah bisa mencapai 55 tahun.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

- c. Hak Guna Bangunan (HGB), merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah orang lain atau di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. HGU ini telah diatur dalam Pasal 35 hingga Pasal 40 UUPA;
- d. Hak Pakai, merupakan hak untuk memanfaatkan tanah yang dikuasai oleh negara atau pihak lain. Apabila hak pakai berada di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, jangka waktu maksimalnya adalah 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbarui hingga 25 tahun. Sementara itu, jika hak pakai berada di atas tanah hak milik, maka jangka waktu maksimalnya adalah 30 tahun dan dapat diperbarui melalui akta pemberian hak atas tanah milik tersebut. Khusus untuk hak pakai, selama tanah tersebut masih dipergunakan dan dimanfaatkan, maka hak ini diberikan tanpa adanya batasan waktu;
- e. Hak Sewa, merupakan kesepakatan antara pemilik dengan penyewa untuk menggunakan aset maupun properti dengan pembayaran yang telah di sepakati;
- f. Hak Membuka Tanah, merupakan hak yang dimiliki oleh para Warga Negara Indonesia (WNI) untuk membuka lahan baru. Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

g. Hak Memungut Hasil Hutan, merupakan hak untuk memanfaatkan sumber daya hutan yang diberikan oleh pemerintah, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1999 tentang Pengusahaan Hutan dan Pemungutan

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

Hasil Hutan Pada Hutan Produksi.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang dilakukan menurut ketentuan yang ditetapkan dalam UUPA. Ketentuan dalam undang-undang ini mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta yang ditandatangani oleh pejabat yang memiliki otoritas serta didaftarkan di kantor pertanahan setempat untuk memastikan adanya kepastian hukum.

Setiap peralihan hak atas tanah harus dicatat melalui akta dan pendaftaran resmi, sehingga jenis peralihan yang dipilih akan mempengaruhinya proses balik nama sertifikat. Oleh karena itu, penting untuk mengetahui jenis peralihan hak atas tanah agar proses balik nama dapat berjalan dengan lancar dan terhindar dari sengketa.<sup>42</sup> Peralihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua), yaitu beralih karena hukum yang mengakibatkan beralih karena akibat hukum seperti yang terjadi pada pewarisan dan wasiat serta dialihkan karena perbuatan hukum yang melalui kesepakatan seperti jual beli.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang terdiri dari 10 (sepuluh) macam, antara lain :

- a. Jual Beli, yaitu kesepakatan penyerahan tanah dengan imbalan harga yang telah ditentukan antara kedua belah pihak, maka dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT;

---

<sup>42</sup> Solusi Hukum. 2023. "Tiga Jenis Peralihan Hak atas Tanah". Diakses 6 Desember 2025, <https://solusihukum.online/2023/06/tiga-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>

b. Tukar Menukar, yaitu pertukaran tanah dengan nilai seimbang sehingga memerlukan akta dari PPAT;

c. Hibah, yaitu pemberian secara cuma-cuma tanpa adanya imbalan. Biasanya

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
hal ini sering terjadi dari orang tua kepada anak, maka dibuktikan dengan Akta

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

d. Pewarisan/Waris, yaitu pemindahan secara otomatis ke ahli waris setelah pemilik atau pewaris meninggal. Hal ini harus didaftarkan dalam jangka waktu 6 bulan dengan adanya surat keterangan waris;

e. Wasiat, yaitu penunjukan penerima melalui surat wasiat yang sah secara formal;

f. Wakaf, yaitu penyerahan permanen untuk ibadah atau kepentingan umum. Hal ini dikelola oleh nazhir dengan adanya akta wakaf;

g. Lelang, yaitu penjualan umum via KPKNL, eksekutorial (putusan pengadilan) atau non-eksekutorial. Hal ini harus dibuktikan dengan adanya risalah lelang;

h. Pemasukan ke Perusahaan, yaitu penyertaan tanah sebagai modal badan hukum, yaitu dengan akta notaris dan persetujuan ATR/BPN;

i. Penggabungan/Peleburan Perseroan/Koperasi, yaitu transfer hak akibat merger, dibuktikan melalui akta notaris; dan

j. Pembagian Harta Bersama, yaitu pisah harta gono-gini pasca dilakukannya cerai. Hal ini harus dibuktikan dengan akta PPAT.

#### 4. Cara Peralihan Hak atas Tanah

Cara peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur secara tegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan pembuktian melalui akta otentik PPAT atau risalah lelang. Ketentuan ini bertujuan menciptakan kepastian hukum melalui proses registrasi

yang transparan dan terdokumentasi. Akta atau risalah tersebut harus segera diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) selambat-lambatnya 7 hari kerja untuk melakukan proses balik nama sertifikat, sehingga mencegah konflik yuridis dan

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

menjamin keamanan transaksi peralihan hak.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

langsung oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli atau perwakilan pihak yang dikuasakan secara sah melalui surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi pihak penjual wajib dibuat dalam bentuk akta notaris untuk menjamin kekuatan hukum yang kuat, sedangkan surat kuasa bagi pihak pembeli dapat dibuat dengan akta di bawah tangan yang sah secara hukum. Ketentuan ini bertujuan menciptakan transparansi, keabsahan bukti, serta pencegahan sengketa dalam proses peralihan hak atas tanah.

Dokumen yang wajib diserahkan oleh seorang penjual kepada PPAT untuk pembuatan akta jual beli adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga, surat nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), serta pajak bumi dan bangunan. Kemudian dokumen yang diserahkan oleh seorang pembeli kepada PPAT untuk pembuatan akta jual beli tersebut adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, dan surat nikah. Selain kelengkapan dokumen dari pihak penjual dan pembeli, PPAT juga memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan data yuridis dan data fisik objek tanah yang akan dialihkan. Pemeriksaan tersebut meliputi kesesuaian identitas para pihak dengan dokumen kependudukan, status perkawinan, serta kesesuaian data sertifikat tanah dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tidak

sedang berada dalam sengketa, tidak dibebani hak pihak lain, serta memenuhi syarat untuk dialihkan secara hukum.<sup>43</sup>

Penyusunan akta PPAT perlu melibatkan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** yang memenuhi syarat dan kriteria untuk berperan sebagai saksi dalam sebuah **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**. Para saksi berperan untuk memberikan pernyataan mengenai beberapa hal, termasuk kehadiran para pihak atau kuasanya pada saat pembuatan akta, dokumen yang dipersyaratkan telah diperlihatkan saat akta dibuat, serta perbuatan hukum yang dimuat dalam akta benar-benar telah dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Keberadaan saksi dalam pembuatan akta PPAT memiliki fungsi penting untuk menjaminkannya keabsahan dan kekuatan pembuktian akta tersebut. Dengan adanya saksi, akta yang dibuat dapat memberikan kepastian bahwa seluruh tahapan pembuatan akta telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, keterangan saksi juga berperan sebagai alat pendukung apabila kemudian hari timbul permasalahan atau sengketa yang berkaitan dengan akta tersebut, sehingga akta PPAT tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah.

PPAT memiliki kewajiban untuk membacakan dokumen transaksi penjualan kepada penjual dan pembeli setelah seluruh dokumen dinyatakan lengkap dan memenuhi ketentuan yang berlaku. Pembacaan akta tersebut dilakukan untuk memberikan pemahaman yang jelas kepada penjual dan pembeli mengenai isi, akibat hukum, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak yang lahir dari perbuatan hukum jual beli tersebut. Tahapan selanjutnya, akta jual beli ditandatangani oleh penjual, pembeli, para saksi, dan PPAT sebagai pejabat yang

---

<sup>43</sup> Fredrik Mayore Saranaung. 2017. “Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997”. *Lex Crimen*. Vol. 6. No. 1. Hlm. 14.

berwenang. Dokumen PPAT disusun dalam dua lembar asli, satu lembar disampaikan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran. Sedangkan

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

penjual dan pembeli hanya diberikan salimannya.<sup>44</sup>

### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** **C. Kajian tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah**

#### 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jabatan Notaris dan PPAT sesungguhnya menjadi bagian penting dari tata kelola Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut prinsip negara hukum dan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3). PPAT secara lengkap dan formal terdapat dalam berbagai pasal Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara umum, Pengertian PPAT diatur dalam Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk menyusun akta otentik mengenai hak atas tanah. Akta tersebut menjadi alat bukti yang sah dalam berbagai transaksi pertanahan, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah.

Sejalan dengan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik sebagai alat bukti yang sah, keberadaan akta menjadi sangat penting dalam transaksi jual

beli tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah yang memerlukan tindakan hukum lain tersebut maka biasanya dilakukan jual beli dalam bentuk akta. Tujuannya adalah agar setiap pihak mendapatkan perlindungan hukum atas transaksi yang dilakukan. Akta jual beli tanah tersebut belum bisa menjadi **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** dalam untuk peralihan tanah, karena syarat hukum melakukan pendaftaran perpindahan hak atas tanah menggunakan akta jual beli yang dibuat di depan PPAT.<sup>45</sup>

Seiring pentingnya akta PPAT dalam menjamin kepastian hukum transaksi tanah, aturan mengenai tugas dan wewenang PPAT juga mengalami perkembangan. PPAT dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami adanya perubahan yang menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>46</sup>

Perubahan peraturan ini dilakukan untuk menyesuaikan tugas, kewenangan, dan tanggung jawab PPAT dengan perkembangan hukum dan kebutuhan administrasi pertanahan di Indonesia. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa posisi pejabat yang membuat akta tanah memiliki wewenang untuk menyusun dokumen sebagai bukti tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah serta hak kepemilikan

---

<sup>45</sup> Rifky Anggatiastara Cipta. 2020. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Notarius*. Vol. 13. No. 2. Hlm. 890-906.

<sup>46</sup> Christina Winarni. 2022. "Peran PPAT dalam Jual Beli Hak atas Tanah yang Berstatus Sengketa (Studi Kasus di Kabupaten Klaten)". *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Islam Sutan Agung. Semarang.

terhadap unit rumah susun yang akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran. Pengesahan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016 dilatarbelakangi pertimbangan **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** untuk memperbaiki fungsi PPAT serta untuk meningkatkan kualitas layanan **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** masyarakat dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, perubahan pada beberapa Pasal dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat diperlukan.

Perubahan tersebut disebabkan peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman yang terus berkembang dan negara yang semakin maju. Dengan majunya zaman sekarang, mengakibatkan perlu adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan agar bisa melindungi kehidupan berbangsa dan bernegara.<sup>47</sup> Oleh karena itu, PPAT perlu mengetahui dan melaksanakan kewajiban-kewajiban yang diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. PPAT memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat;
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT;

---

<sup>47</sup> *Ibid.* Hlm. 33-34.

- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
  - f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
g. Berdasarkan Akta (satu) Kantor dan ada di Kantor sebagai mana ditetapkan
- dalam keputusan pengangkatan PPAT;
  - h. Menyampaikan alamat kantor berada;
  - i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah terjadinya pengambilan sumpah jabatan;
  - j. Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT, dan
  - k. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesusaian atau keabsahan setifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan dan tujuannya.

## 2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas PPAT sangatlah penting karena berhubungan dengan pembuatan akta-akta otentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, PPAT harus bersikap profesional dan menjalankan tanggung jawabnya kepada diri sendiri maupun kepada masyarakat. Tanggung jawab terhadap diri sendiri memiliki arti bahwa PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan seorang profesional. Sedangkan tanggung jawab kepada masyarakat memiliki arti kesiapan untuk memberikan pelayanan secara profesional dan berkualitas yang terbaik sesuai

dengan profesi PPAT tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan gratis, sehingga menghasilkan layanan yang bermutu serta yang berdampak positif bagi masyarakat. Bertanggung jawab juga berarti berani menanggung segala risiko

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

yang timbul akibat pelayanannya tersebut.<sup>48</sup>

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Salah satu tugas utama seorang PPAT adalah melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan transaksi tanah. Mereka akan memeriksa keabsahan dokumen tersebut seperti sertifikat tanah, surat perjanjian, dan dokumen lainnya. PPAT juga akan memeriksa apakah ada sengketa atau masalah hukum yang terkait dengan tanah yang akan dilakukannya transaksi. Setelah dilakukan meneliti dokumen, PPAT akan menyusun akta tanah yang mencakup semua data penting terkait transaksi tersebut. Akta tanah ini akan berfungsi sebagai bukti resmi mengenai kepemilikan atau hak atas tanah yang terlibat dalam transaksi. PPAT juga akan mendaftarkan akta tanah itu di Kantor Pertanahan setempat agar akta ini memiliki kekuatan hukum yang sah. PPAT memiliki tugas dan tanggung jawab untuk memberikan saran dan penjelasan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Selain memberikan saran dan penjelasan kepada pihak yang melakukan transaksi tanah, PPAT akan menyampaikan informasi mengenai peraturan-peraturan yang berlaku, seperti peraturan mengenai pajak, biaya-biaya yang harus dibayarkan, dan sebagainya.

PPAT membantu menjaminnya keabsahan dokumen dan memperlancar proses balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional. Akta PPAT menjadi dasar utama pendaftaran perubahan hak atas tanah, sehingga setiap transaksi yang dilakukan oleh PPAT memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik yang dapat

---

<sup>48</sup> Abdulkadir Muhammad. 2006. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 60.

dijadikan bukti yang sah di pengadilan. Kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berlaku. **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** adalah kewenangan yang diberikan kepada PPAT oleh Pemerintah Kabupaten Jayapura sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>49</sup>

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/hak pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>50</sup> Atas dasar perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka ditentukan bermacam-macam akta yang kewenangan pembuatannya diserahkan kepada PPAT untuk dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah. Akta-akta tersebut yaitu:

- a. Akta jual beli
- b. Akta tukar menukar
- c. Akta hibah
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan
- e. Akta pembagian hak bersama
- f. Akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- h. Akta pemberian kuasa Membebaskan Hak tanggungan.

---

<sup>49</sup> Addien Iftitah. 2014. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya". *Lex Privatum*. Vol. 2. No. 3. Hlm. 51.

<sup>50</sup> Suci Ananda Badu. 2017. "Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia". *Lex Administratum*. Vol. 5. No. 6. Hlm. 83-84.

Kewenangan PPAT hanya khusus membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>51</sup> Dalam artian yang lain, PPAT tidak memiliki wewenang untuk membuat akta di luar lingkup **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** tersebut, sehingga setiap tindakan hukum yang dicatat oleh PPAT harus berada dalam batas-batas kewenangan yang telah ditetapkan. Pembatasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap akta yang diterbitkan sah secara hukum, memiliki kekuatan pembuktian yang diakui, dan tidak dapat menimbulkan risiko sengketa tanah di kemudian harinya.

### 3. Keabsahan Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Hukum Positif

Pengaturan mengenai tanah sendiri dalam hukum positif di Indonesia berasal dari UUPA yang sebagai wujud pemerintahan atas hak menguasai negara dengan mengelola dan mendafatarkannya tanah tersebut. UUPA merupakan Undang-Undang yang individualistik komunalistik religius dikarenakan selain bertujuan untuk melindungi atau mempertahankan tanah juga mengatur suatu hubungan hukum antara hak atas tanah dan seorang pemilik hak melalui diterbitkannya sertifikat tanah yang sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut.<sup>52</sup> Keabsahan peralihan hak atas tanah menurut hukum positif di Indonesia bergantung pada pemenuhan 2 (dua) syarat utama yaitu syarat formil dan syarat materiil.

Syarat formil dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan di hadapan PPAT. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa

---

<sup>51</sup> *Ibid.* Hlm. 85.

<sup>52</sup> Syafruddin Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo. Hlm. 3.

kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor BPN dan jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan adanya akta PPAT. Pada saat keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan setempat dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Kewajiban akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar atau telah bersertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, tetapi juga pada hak atas tanah yang belum pernah terdaftar atau belum bersertifikat di kantor BPN setempat. Hal tersebut bertujuan agar setiap transaksi jual beli tanah, baik yang telah memiliki bukti hak berupa sertifikat maupun yang masih berupa tanah belum terdaftar, tetap dilakukan secara tertib dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah dibuat melalui akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan langsung Kepala Desa atau Kepala Kelurahan setempat di atas kertas materai.

Kewajiban penggunaan akta PPAT sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Orang yang melakukan jual beli tanpa adanya bukti dari akta PPAT tidak memperoleh sertifikat dari BPN walaupun jual beli yang dilakukan sah menurut hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Keabsahan suatu transaksi jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh aspek formal, tetapi juga oleh pemenuhan persyaratan materiil. Oleh karena itu, Syarat materiil sangatlah menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli mempunyai hak untuk membeli tanah yang bersangkutan atau dalam arti lain bahwa pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk

memiliki tanah tersebut atau yang akan saja mau dibelinya. Dalam menentukan seseorang tersebut berhak atau tidaknya untuk memperoleh hak atas tanah yang dibelinya, maka tergantung pada hak yang ada pada tanah tersebut seperti hak milik, HGB, ataupun hak pakai. Dengan demikian UUPA

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal dan para badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

- b. Hak atas tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak mengandung sengketa. Mengenai tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, HGB, dan hak pakai. Apabila salah satu syarat materiil tersebut tidak dipenuhi maka penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya tersebut. Jika pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi seorang pemilik hak atas tanah yang diperjualbelikan, maka jual beli yang dilakukan tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

Para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli atau yang sedang dikuasakan wajib hadir serta disaksikan paling sedikit 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak dalam perbuatan hukum tersebut.<sup>53</sup> Apabila ketentuan mengenai kehadiran para pihak dan saksi tersebut tidak terpenuhi, PPAT memiliki kewenangan untuk tidak melanjutkan proses pembuatan akta. Maka dari itu, PPAT dapat menolak pembuatan akta jika terdapat beberapa hal berikut:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah didaftarkan atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak disampaikan atas sertifikat asli hak yang

---

<sup>53</sup> Anisa Nurul Hidayah, dkk. 2025. "Peralihan Hak atas Tanah". *Jurnal Ilmu Multidisiplin*. Vol. 3. No. 1. Hlm. 300.

bersangkutan ataupun sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang sudah ada dalam kantor pertanahan;

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, tidak disampaikan kepadanya

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
surat buku hak atau surat keterangan dari Kepala Desa. Hal tersebut  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
bersangkutan pada menguasai bidang tanah dan surat keterangan

menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum adanya sertifikat dari kantor pertanahan. Bagi tanah yang terletak didaerah jauh dari kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan adanya penguatan dari Kepala Daerah;

c. Salah satu para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli atau para saksi, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;

d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

e. Apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku maka untuk perbuatan hukum jual beli yang akan dilakukan harus belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang;

f. Obyek perbuatan hukum jual beli yang dilakukan sedang terjadinya sengketa mengenai data fisik dan data yuridis; dan

g. Tidak terpenuhinya syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 4. Problematika Praktik PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT menjadi suatu instrumen hukum terutama dalam menjamin bahwa proses peralihan hak atas tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara formil maupun materiil. Maka dari itulah prinsip kepastian hukum sebagaimana yang

dimandatkan dalam UUD 1945 tidak hanya menjadikan norma dasar yang abstrak, tetapi memiliki manifestasi langsung dalam praktik hukum pertanahan. Setiap pembuatan akta yang tidak sah, data yang tidak dapat diverifikasi, dan adanya **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** ketidaksihinggaan dengan prosedur hukum tidak hanya akan berpotensi **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** Adnibabalkan sengketa, Asas Atap juga akan mengancam legitimasi hukum serta kepercayaan masyarakat terhadap sistem kenotariatan dan pertanahan.<sup>54</sup>

Keberadaan seorang PPAT dalam praktiknya di Indonesia memegang peran penting dalam menjamin kepastian hukum transaksi keperdataan yang khusus terkait peralihan hak atas tanah. Namun peran ini sering dihadapkan dengan realitas lapangan yang kompleks dan risiko tinggi. Salah satunya adalah fenomena pembuatan akta di atas tanah yang bersengketa, baik karena status hukumnya yang tidak jelas maupun karena terjadi klaim tumpang tindih dari masyarakat adat.<sup>55</sup>

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT merupakan instrumen yuridis yang esensial. Akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai bukti formil, akan tetapi juga menjadi dasar legal untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Maka tertib administrasi pertanahan bukan hanya semata urusan prosedur, melainkan juga merupakan bagian integral dari adanya upaya perlindungan hak konstitusional warga negara atas tanah sebagaimana yang telah dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.<sup>56</sup>

Apabila proses peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara tidak tertib atau melalui akta yang cacat hukum, maka konsekuensinya tidak hanya berupa

---

<sup>54</sup> Adrian Sutedi. 2019. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 125–127.

<sup>55</sup> Budi Santoso. 2023. “Implikasi Pembangunan IKN terhadap Sengketa Pertanahan di Kalimantan Timur”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Vol. 54. No. 1. Hlm. 45

<sup>56</sup> Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm. 403–404.

sengketa antara orang dengan orang tetapi juga dapat merusak tatanan hukum agraria nasional. Maka dari itu tanggung jawab hukum bagi pejabat yang berwenang dalam proses tersebut atau lebih khususnya PPAT menjadi isu sentral

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Salah satu pola yang cukup menonjol dalam praktek dilapangan adalah bahwa otentik yang dibuat PPAT sering menjadi objek utama yang disengketakan dalam persidangan. Akta yang seharusnya berfungsi sebagai bukti sah dan kuat sering kali dipersoalkan keabsahannya akibat kelemahan formil, cacat materiil, maupun dugaan pelanggaran etik dan hukum dalam proses pembuatannya. Hal tersebut menunjukkan fakta bahwa tidak seluruh akta otentik itu memiliki kekuatan yang absolut, terutama jika terbukti mengandung cacat hukum atau dibuat dengan mengabaikan asas kehati-hatian. Problematika yang sering terjadi antara lain:

- a. Pembuatan akta yang tidak adanya kehadiran para pihak, sebagaimana kehadiran para pihak merupakan syarat mutlak bagi keabsahan akta;
- b. Penggunaan identitas palsu atau tanpa verifikasi yang memadai oleh PPAT;
- c. Pembuatan akta atas tanah yang sedang tumpang tindih dengan sertifikat atau pengakuan hak pihak lain; dan
- d. Kesalahan administratif seperti tidak dilampirkannya dokumen pendukung atau kesalahan penulisan data objek tanah tersebut.

Beberapa kasus menunjukkan adanya penyalahgunaan atas wewenang oleh oknum PPAT, antara lain dalam bentuk pemalsuan dokumen, rekayasa transaksi, atau manipulasi data yang dapat merugikan salah satu pihak. Praktik tersebut jelas melanggar asas kehati-hatian dan profesionalisme jabatan, serta menghilangkan kepercayaan masyarakat kepada lembaga kenotariatan. Maka tindakan atau

kelalaian tersebut dapat menimbulkan pertanggungjawaban secara perdata yaitu ganti rugi, administrasi yaitu sanksi etik dan pencabutan jabatan, ataupun pidana yaitu pemalsuan/penipuan.<sup>57</sup>

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Salah satu kasus yang terjadi adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan hibah diberikan kepada anak angkat. Orang tua angkat tersebut semasa hidupnya telah diurus dan dilayani oleh seorang anak angkat yang dianggap sebagai anak sendiri karena dibesarkan sejak kecil hingga dewasa dan memberi hibah sebidang tanah sebagai bentuk ungkapan rasa Terima Kasih dan rasa sayangnya orang tua angkat tersebut. Sehingga tanah tersebut yang menjadi memicu atau menimbulkan sengketa oleh keluarga ahli waris.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah sering kali mengalami berbagai macam masalah, yaitu hibah dilakukan tanpa adanya sepengetahuan ahli waris dan masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah di bawah tangan, dengan arti lain bahwa pemberi memberikan hak atas tanah tersebut berupa tanah kepada penerima, tetapi penerima belum mengalihkan hak atas tanah tersebut melalui PPAT. Peralihan hak milik ini sewaktu-waktu akan menimbulkan sengketa tanah karena tidak memiliki kekuatan hukum berupa akta tanah ataupun sertifikat.<sup>58</sup> Adapun hambatan dari Kantor Pertanahan saat peralihan hak atas tanah yaitu:

- a. Tidak lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan saat melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tersebut;
- b. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak lengkap dalam pengisian, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatan aktanya; dan

---

<sup>57</sup> Andri Pranata, dkk. 2025. "Problematika Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah di Provinsi Kalimantan Timur". *Jurnal Tana Mana*. Vol. 6. No. 2. Hlm. 260-261.

<sup>58</sup> Anisa Nurul Hidayah, dkk. *Op. Cit.* Hlm. 302-303.

- c. Tanah yang sebagai obyek jual beli masih dalam perkara sengketa.

#### **D. Peran Tokoh Adat dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat**

##### 1. **Kedudukan Tokoh Adat dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat** **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

##### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Tokoh adat memegang kedudukan yang sangat penting dalam peralihan hak atas tanah adat karena mereka adalah pemilik kolektif dari hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat adat secara bersama-sama. Hak ulayat merupakan hak atas tanah yang diakui secara hukum adat sebagai milik bersama komunitas adat, bukan milik individu. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah adat harus mendapatkan persetujuan dan pengakuan dari tokoh adat seperti kepala adat, ninik mamak, penghulu, dan ondoafi.

Menurut Soepomo pengertian kepala adat adalah bapak masyarakat. Kepala adat mengetahui persekutuan sebagai ketua suatu keluarga besar dan pemimin pergaulan hidup dalam persekutuan. Tidak hanya sebagai pemilik bersama, tetapi juga berperan sebagai mediator dan pengambil keputusan untuk menjaga keharmonisan dan keadilan dalam pengelolaan serta peralihan tanah adat. Sebagai seorang mediator, kepala adat memfasilitasi proses musyawarah mufakat antara pihak-pihak yang hendak melakukan peralihan hak atas tanah, mengupayakan kesepakatan yang adil sesuai adat, serta menyelesaikan suatu sengketa apabila terjadinya perselisihan. Keputusan yang diambil oleh seorang tokoh adat dalam forum adat ini bersifat mengikat dan dipatuhi oleh seluruh anggota masyarakat adat. Selain dari itu, peran tokoh adat dalam peralihan tanah ulayat merupakan satu persyaratan yang harus dipenuhi agar peralihan hak atas tanah adat tersebut sah

secara adat dan dapat diterima oleh sistem hukum nasional, khususnya dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>59</sup>

Dalam masyarakat adat Papua, istilah Ondoafi atau Ondofolo merujuk pada pemimpin adat tertinggi dalam satu komunitas atau kampung. Ondoafi merupakan **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** tidak hanya dilihat sebagai pemimpin administratif, tetapi juga simbol keseimbangan antara manusia, leleuhur, dan alam. Oleh karena itu kehadirannya menjadi penentu dalam berbagai keputusan adat.

Keberadaan dan fungsi peradilan adat di wilayah Papua diperkuat melalui kerangka hukum khusus, yaitu UU No. 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua. UU tersebut secara tegas mengakui peradilan adat sebagai salah satu mekanisme penyelesaian sengketa. Pengakuan terhadap peradilan adat ini juga berdampak pada peran pemimpin adat dalam masyarakat. Dengan adanya kerangka hukum tersebut, Ondoafi memegang beberapa peran penting, yaitu sebagai berikut:

- a. Peran sosial, yaitu seorang Ondoafi dalam masyarakat adat Papua memiliki sifat yang sangat penting. Ondoafi berperan sebagai pengikat masyarakat, pemandu spiritual, dan pelindung keseimbangan sosial dengan cara menyelesaikan perselisihan, mengatur kesejahteraan anggota, serta menjaga interaksi antar-marga agar tidak terjadi perpecahan dalam kehidupan bersama. Dengan demikian Ondoafi dianggap sebagai seorang figur yang sakral bagi warganya, yang berperan menjaga keseimbangan sosial dengan menyelesaikan perselisihan melalui musyawarah mufakat dan norma adat, serta menjaga

---

<sup>59</sup> Maria D. Muga. 2008. "Peranan Kepala Adat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Mediasi (Studi Analisa terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah - Tanah Ulayat di Kecamatan KOA Kabupaten Ngada – Flores – Nusa Tenggara Timur)". *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.

solidaritas keluarga besar kampung. Selain itu, seorang Ondoafi juga mendukung program sosial seperti pelayanan kesehatan dengan sosialisasi penyuluhan kepada masyarakatnya sendiri, serta mendorong partisipasi warga

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

strategis. Ondoafi bersifat strategis sebagai aspirasi komunitas dalam forum pemerintahan yang formal, penentuan suara politik lokal, dan mitra pemerintahan daerah. Perumusan suatu kebijakan Otonomi Khusus untuk memastikannya pembangunan berbasis adat tanpa adanya mengorbankan tanah adat. Seiring dengan berlakunya Otonomi Khusus Papua, peran tersebut telah diperkuat melalui pengakuan regulasi yang melibatkan seorang Ondoafi dalam perencanaan pembangunan, dialog kebijakan sosial-budaya, dan penguatan lembaga adat seperti peradilan adat untuk harmoni dengan sistem negara;

- c. Peran budaya, yaitu masyarakat adat Papua menganggap seorang Ondoafi bersifat sakral. Ondoafi bersifat sakral sebagai pemimpin ritual adat, penjaga hukum dan nilai tradisional, serta pelestari identitas sejarah masyarakat. Ondoafi melestarikan identitas sejarah masyarakat melalui cerita secara lisan, simbol atau lambang kejayaan, dan harmoni spiritual alam demi menjaminnya kelangsungan tradisi di tengah arus modernisasi. Peran ini kini diperkuat melalui tradisi pewarisan turun-temurun dan pengesahan adat, sehingga menjadikan Ondoafi sebagai pelindung nilai-nilai lokal.

Peran dari seorang Ondoafi sebagai kepala adat sangatlah strategis dan fundamental dalam kehidupan masyarakat adat, khususnya yang berada di wilayah Sentani. Dalam tradisi Sentani, Ondoafi berperan sebagai kepala adat yang tidak

hanya berfungsi sebagai pemimpin tradisional yang menjadi simbol keberadaan dan identitas komunitas adat, tetapi juga sebagai pengelola utama urusan pemerintahan adat serta pelindung hak dan kesejahteraan anggota masyarakatnya.

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

### **2. Tugas dan Kewenangan Tokoh Adat dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat**

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Ondoafi adalah sebutan untuk pemimpin adat tertinggi dalam masyarakat Papua. Ondoafi merupakan figur sentral turun-temurun dengan wewenang besar untuk mengayomi, memimpin, dan menyelesaikan masalah adat dalam komunitasnya, setara dengan "tetua adat" atau "kepala suku" yang dihormati. Artinya, Ondoafi merupakan pemimpin adat Papua yang memegang teguh tradisi dan menjadi panutan utama dalam kehidupan masyarakat adat setempat. Diri seseorang yang mempunyai kedudukan/status dalam suatu masyarakat di mana seseorang tersebut mempunyai eksistensi, sehingga berkuasa dan berwenang serta dapat berfungsi baik bagi dirinya maupun bagi masyarakat.

Kepala adat atau Ondoafi memiliki peranan terhadap masyarakat hukum adat. Kepala adat berhak atas kewajiban mempertahankan keberadaan eksistensi tanah adat yang merupakan wewenang Ondoafi demi kelangsungan kehidupan masyarakat hukum adat yang dipimpinnya. Kepatuhan masyarakat atau anggota suatu organisasi tidaklah dipaksakan tetapi timbul karena adanya kesadaran dari para anggota-anggotanya. Dalam masyarakat hukum adat, kekuasaan tidak dijalankan dengan paksaan. Masyarakat hukum adat mempunyai kepercayaan terhadap kepala adat atau Ondoafi dianggap mempunyai kekuasaan magis, sehingga rakyat dengan suka rela tunduk segala perintah kepala adat.

Kewenangan seorang Ondofi sebagai kepala adat sangatlah strategis dan fundamental dalam kehidupan masyarakat adat, khususnya yang berada di wilayah Sentani. Ondofi dalam tradisi Sentani tidak hanya berfungsi sebagai pemimpin

tradisional yang menjadi simbol keberadaan dan identitas komunitas adat, tetapi juga sebagai pengelola utama urusan pemerintahan adat serta pelindung hak dan kesejahteraan anggota masyarakatnya. Kewenangan Ondofi terdapat dalam 6 (enam) bidang strategis yaitu:

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

- b. Keuangan;
- c. Pengadilan;
- d. Hubungan lintas Ondofi;
- e. Ekonomi; dan
- f. Perbekalan.

Kewenangan Ondofi dalam mengelola tanah ulayat dan menyelesaikan sengketa berbasis hukum adat memberikan dasar yang kuat untuk membangun tata pemerintahan desa yang berbasis pada legitimasi sosial yang tinggi. Dengan lahirnya regulasi baru, UU Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan kebijakan Otonomi Khusus Papua, terdapat adanya potensi yang besar untuk mengintegrasikan kepemimpinan adat secara struktural ke dalam suatu sistem pemerintahan kampung. Sama halnya dengan pandangan John Rawls mengenai keadilan sebagai *fairness* yaitu menciptakan sistem yang inklusif dan adaptif terhadap keberagaman sosial.<sup>60</sup>

### 3. Keabsahan Peralihan Hak atas Tanah Adat

Keabsahan peralihan hak atas tanah adat di Indonesia bersifat bertingkat, yang mengintegrasikan pengakuan hukum adat sebagai dasar materiil melalui persetujuan tokoh adat dalam musyawarah mufakat, pelaksanaan ritual, serta

---

<sup>60</sup> Robby K. Awi, dkk, 2025. "Tantangan & Peluang Eksistensi Kepemimpinan Ondoafi dalam Bingkai Tata Kelola Pemerintahan Kampung Nafri". *Jurnal Ekologi Birokrasi*. Vol. 13. No. 1. Hlm. 66

prinsip tunai, riil, dan terang. Setelah pelepasan adat yang sah secara internal di lingkungan komunitas, keabsahan tersebut dibuktikan dengan surat keterangan dari ondoafi sebagai otoritas adat. Proses tersebut kemudian dilengkapi dengan **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** syarat formal hukum positif Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** pendaftaran resmi, sehingga menjadi kepastian hukum dalam sistem perantaraan nasional.

Pemerintah Provinsi Papua mengeluarkan Peraturan Daerah Khusus Nomor 23 Tahun 2008 tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat atas Tanah. Pembentukan Perda ini didasarkan pada keadaan sosiologis bahwa pemanfaatan telah menyebabkan penurunan kualitas lingkungan, ketimpangan struktur penguasa, pemilikan dan penggunaan, kurangnya daya dukung lingkungan, peningkatan konflik, dan kurangnya perhatian terhadap kepentingan masyarakat adat.<sup>61</sup>

Tujuan utama pemberlakuan Perda untuk mengatur pemanfaatan tanah ulayat. Hal tersebut bertujuan agar mampu meningkatkan kualitas lingkungan dan keadilan dalam distribusi penguasaan dan penggunaan tanah, mencegah peningkatan konflik, serta memperkuat perlindungan hak-hak masyarakat adat sebagai bagian integral dari pembangunan berkelanjutan dan harmoni sosial di Provinsi Papua. Peraturan ini juga menegaskan pentingnya pengakuan dan perlindungan hak ulayat masyarakat hukum adat serta hak perorangan warga masyarakat hukum adat sebagai upaya memulihkan keseimbangan sosial-ekologis dan menjaga keberlangsungan kehidupan masyarakat adat di Papua.

---

<sup>61</sup> M. Sofyan Pulungan. 2023. "Menelaah Masa Lalu, Menata Masa Depan: Sejarah Hukum Tanah Ulayat dan Model Penganganan Konflik Sosialnya". *Jurnal Undang: Jurnal Hukum*. Vol. 6. No. 1. Hlm. 254.

Masyarakat adat dalam menangani administrasi dan inventarisasi tanah-tanah adat memiliki Lembaga yang diakui dan berdiri sendiri baik dalam masyarakat adat maupun dalam gagasan pemerintahan yang berdaulat. Salah satu tugas Lembaga Masyarakat Adat (LMA) adalah menerbitkan surat pelepasan adat tanah yang telah dibagikan oleh Suku atau masyarakat adat kepada pihak lain di luar masyarakat. Hal tersebut dilakukan dengan menggunakan prosedur hukum adat yang berlaku.<sup>62</sup> Berdasarkan Pasal 43 ayat (4) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua, Lembaga Masyarakat Adat (LMA) memiliki kedudukan yang diakui secara konstitusional sebagai lembaga mandiri yang berwenang mengelola administrasi dan inventarisasi tanah adat, termasuk menerbitkan surat pelepasan hak atas tanah ulayat yang diserahkan kepada pihak luar masyarakat adat melalui prosedur musyawarah hukum adat yang berlaku. Hal tersebut diatur lebih lanjut dalam Perdasus Papua Nomor 23 Tahun 2008 Pasal 8 yang mewajibkan pelepasan hak kolektif ke negara terlebih dahulu sebelum konversi perorangan.

Seluruh masyarakat hukum adat pada dasarnya tidak boleh mengalihkan hak atas tanah ulayat melalui jual beli dengan pelepasan adat karena hal itu berarti kehilangan tanah ulayat secara permanen. Namun karena tanah diperlukan untuk kepentingan negara dan masyarakat lain di luar masyarakat hukum adat untuk pembangunan dan kepentingan sosial kemasyarakatan, hak ulayat masyarakat hukum adat diperjualbelikan dengan pelepasan adat. Dalam kasus di mana hak tersebut di tetapkan menurut hukum adat, kepala suku dan anggota masyarakat adat harus mematuhi peraturan adat agar tidak terjadi konflik. Jika kepala suku, anggota

---

<sup>62</sup> Yeremika Wakar Turot. 2021. "Pelepasan Hak atas Tanah Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku MOI di Kabupaten Sorong". *Jurnal Citizen Education*. Vol. 3. No. 2. Hlm. 57.

masyarakat adat, lurah dan camat tidak menyetujui tindakan kepala adat yang berkaitan dengan pelepasan tanah hak ulayat, maka pelepasan tanah hak ulayat tersebut dianggap cacat.<sup>63</sup>

#### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** 4. Kedudukan dan Legitimasi Tokoh Adat

#### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Eksistensi kepemimpinan adat Ondoafi di Kota Jayapura Papua menjadi sebuah representasi konkret dari realitas pluralisme hukum dan pemerintahan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 secara tegas mengakui keberadaan masyarakat hukum adat dan hak-hak tradisionalnya, selama masih hidup dan sesuai dengan perkembangan zaman. Hal ini diperkuat oleh kebijakan sektoral seperti Undang-Undang Otonomi Khusus Papua yang memberikan ruang bagi keberlanjutan sistem adat dalam tata kelola lokal. Kepemimpinan Ondoafi masih menjadi pusat peran sentral dalam pengaturan sosial, penyelesaian konflik, dan pengelolaan sumber daya ulayat, meskipun tidak memiliki posisi formal dalam struktur pemerintahan kampung.

Pengakuan terhadap nilai-nilai lokal dan kearifan adat membuka peluang strategis bagi pengembangan tata kelola kampung yang lebih partisipatif dan kontekstual. Kewenangan Ondoafi dalam pengelolaan tanah ulayat serta penyelesaian sengketa berdasarkan hukum adat menyediakan pondasi kokoh untuk membentuk pemerintahan desa yang berlandaskan legitimasi sosial yang kuat. Munculnya regulasi terkini seperti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Desa, disertai peluang kolaborasi melalui kebijakan Otonomi Khusus Papua, menciptakan potensi signifikan untuk

---

<sup>63</sup> Andi Annisa Nurlia Mamonto. 2023. "Kekuatan Surat Pelepasan Tanah Adat terhadap Sertifikat Tanah yang Diterbitkan". *Jurnal Unes Law Review*. Vol. 5. No. 4. Hlm. 4270.

mengintegrasikan kepemimpinan adat secara struktural dalam sistem pemerintahan kampung.

Kepemimpinan Ondoafi tetap berpeluang besar untuk diperkuat melalui **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** pengakuan hukum formal, dukungan dari kebijakan otonomi khusus Papua, serta Adat sosial yang kuat di komunitas kampung. Nilai legitimasi kultural dan spiritual yang dimiliki Ondoafi diapresiasi tinggi oleh masyarakat. Ondoafi berperan sebagai penjaga norma moral, mediator konflik, dan pelindung hak ulayat, sehingga mempunyai potensi untuk diintegrasikan ke dalam sistem pemerintahan kampung melalui mekanisme *co-governance*. Kesempatan ini semakin terbuka dengan hadirnya regulasi teknis yang mendorong tata kelola partisipatif dan meningkatnya kesadaran kolektif akan pentingnya pelestarian identitas lokal dalam era globalisasi. Partisipasi Ondoafi dalam musyawarah perencanaan pembangunan (musrenbang), pendidikan karakter, dan program pembangunan berbasis kearifan lokal dapat memperkuat posisi mereka sebagai aktor budaya sekaligus mitra strategis pembangunan. Oleh karena itu, kolaborasi aktif antara pemerintah, masyarakat, dan lembaga adat menjadi faktor krusial dalam menciptakan sistem pemerintahan kampung yang inklusif, adil, dan sesuai konteks lokal.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> *Ibid.* Hlm. 70.

### **BAB III**

#### **PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT**

#### **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

##### **A. Gambaran Umum Peralihan Hak atas Tanah Adat di Kota Jayapura Papua**

Peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura secara yuridis diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2008 tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat atas Tanah, yang menegaskan pengakuan negara terhadap keberadaan hak ulayat sebagai hak kolektif masyarakat hukum adat. Peraturan daerah tersebut memandang hak ulayat sebagai hak bersama yang melekat pada suatu kesatuan masyarakat adat tertentu, yang keberadaannya diakui sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat serta prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Peralihan hak atas tanah adat tidak dapat diperlakukan sebagai perbuatan hukum individual, melainkan harus dilakukan melalui mekanisme musyawarah adat yang mencerminkan kehendak bersama komunitas adat pemegang hak ulayat.

Seluruh tanah adat di Kota Jayapura berada di bawah pengawasan Ondoafi. Dalam masyarakat adat Papua, istilah Ondoafi atau Ondofolo merujuk pada pemimpin adat tertinggi dalam satu komunitas atau kampung. Oleh karena itu, setiap jual beli melalui pelepasan hak atas tanah adat wajib diketahui oleh Ondoafi. Proses tersebut juga harus disaksikan oleh Kepala Suku. Kepala Suku tidak hanya berperan sebagai saksi, tetapi turut menjamin bahwa peralihan hak tidak bertentangan dengan hukum adat setempat. Selain itu, Kepala Suku memastikan bahwa tanah adat yang dialihkan merupakan milik sah pihak yang melepaskan hak. Setiap pelepasan hak atas tanah adat

juga wajib diketahui dan disaksikan oleh Kepala Kecamatan atau Distrik serta Kepala Kelurahan atau Desa sesuai lokasi tanah. Proses tersebut turut melibatkan tokoh masyarakat adat dan kepala suku lain yang tanahnya berbatasan langsung. Para pihak tersebut membenarkan status kepemilikan tanah adat yang diizinkan. Peralihan hak atas tanah adat yang dilakukan tanpa sepengetahuan Ondoafi dan Kepala Suku adat para pihak tersebut dianggap cacat menurut hukum adat setempat.<sup>65</sup>

Kegiatan jual beli hak atas tanah adat masyarakat adat di Kota Jayapura berlangsung dengan akta dibawah tangan yang ditulis di atas kertas maupun kwitansi. Menurut hukum adat ada tiga unsur jual beli yakni terang, tunai, dan riil. Hal ini dapat dilihat dari cara bertransaksi masyarakat adat di Kota Jayapura yang masih melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan. Hal yang dimaksud di bawah tangan yaitu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat, yang mana perbuatannya dilakukan berupa pemindahan hak atas tanah melalui pembayaran tunai maupun dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh para tetua adat dan kepala adat ondoafi.

Peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura umumnya berlangsung melalui proses jual beli tanah ulayat yang sederhana namun penuh makna adat. Langkah pertama dalam proses jual beli tanah ulayat adalah pelepasan adat oleh masyarakat adat setempat, terutama Ondoafi beserta masyarakat adat yang menjadi pemegang hak ulayat secara turun-temurun. Proses tersebut dimulai ketika calon pembeli, baik pendatang maupun warga lokal, menyampaikan niat untuk membeli tanah kepada Ondoafi. Selanjutnya, dilakukan musyawarah mufakat yang melibatkan para tokoh adat, pemilik tanah, dan saksi adat untuk membahas kesepakatan harga serta syarat

---

<sup>65</sup> Wawancara bersama Bapak Isak J. J. Waromi, S. Sos., M. Si., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Jayapura, pada tanggal 08 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

pelepasan tanah. Setelah kesepakatan tercapai, dilaksanakan upacara adat seperti penyembelihan hewan atau ritual tradisional lainnya yang menandakan sebagai sahnya pemindahan hak atas tanah tersebut dan diakhiri dengan penerbitan surat pelepasan adat

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

sebagai dasar yuridis awal.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Perbedaan antara pelepasan hak atas tanah adat milik perseorangan dan perbedaan dengan pelepasan hak atas tanah hak ulayat masyarakat hukum adat. Perbedaan tersebut terletak pada kewenangan pengalihan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adat milik perseorangan sepenuhnya menjadi kewenangan pemilik tanah yang bersangkutan. Proses tersebut dapat dilakukan tanpa melalui musyawarah adat. Sebaliknya, pengalihan tanah hak ulayat berada dalam kewenangan Ondoafi sebagai pemimpin adat tertinggi. Namun, pengalihan tersebut hanya dapat dilakukan setelah dilaksanakannya musyawarah adat. Musyawarah adat melibatkan para Kepala Suku dan unsur masyarakat adat lainnya. Hasil musyawarah kemudian dituangkan dalam surat pelepasan hak atas tanah adat. Surat tersebut ditandatangani oleh pihak yang melepaskan hak yaitu Ondoafi, Kepala Suku, tokoh adat lainnya, serta pihak penerima pelepasan hak.<sup>66</sup>

Surat pelepasan adat berisi pernyataan pihak adat sebagai pemegang hak atas tanah adat, baik hak perorangan maupun hak ulayat. Hal tersebut bertujuan untuk melepaskan dan menyerahkan seluruh haknya atas tanah kepada pihak penerima pelepasan hak (pembeli). Pelepasan hak tersebut dilakukan dengan pemberian uang sebagai bentuk ganti kerugian. Besaran ganti kerugian ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah dan kesepakatan bersama antara pihak adat yang melepaskan hak dan pihak penerima pelepasan. Surat pelepasan adat menunjukkan bahwa telah tercapai

---

<sup>66</sup> Wawancara bersama Bapak Isbandi Idris, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 07 Januari 2026 pada Pukul 10.00 WIB.

mufakat mengenai bentuk dan/atau nilai ganti kerugian atas tanah adat tersebut. Akibat hukum dari pelepasan hak adalah berakhirnya hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah adat dengan tanah yang bersangkutan. Selanjutnya, status tanah berubah menjadi tanah milik perseorangan yang dapat diajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Bentuk dan isi surat pelepasan hak atas tanah adat tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam hukum adat. Akibatnya, isi surat pelepasan hak atas tanah adat dapat berbeda-beda antara satu surat dengan surat lainnya. Meskipun demikian, inti dari surat pelepasan tersebut harus memuat klausula atau pernyataan yang menyatakan bahwa pihak adat sebagai penjual melepaskan atau menyerahkan seluruh haknya atas tanah adat kepada pihak penerima, atau pernyataan lain yang memiliki makna yang sama.<sup>67</sup>

Surat pelepasan hak atas tanah adat merupakan persyaratan utama dalam setiap transaksi jual beli tanah adat agar transaksi tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, praktik pembuatan surat pelepasan tanah adat telah dijalankan secara turun-temurun dalam hukum adat masyarakat Kota Jayapura dan menimbulkan akibat hukum sebagai suatu perbuatan hukum yang dihormati dan ditaati. Dengan demikian, setiap jual beli tanah adat yang tidak disertai surat pelepasan hak dianggap tidak sah menurut hukum adat setempat. Hal ini menunjukkan bahwa surat pelepasan hak atas tanah adat merupakan bagian integral dari proses jual beli tanah adat dalam hukum adat masyarakat Kota Jayapura.

Surat pelepasan adat dalam proses jual beli tanah ulayat dapat dijadikan bukti apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Tanah yang sudah di beli dan mendapat surat

---

<sup>67</sup> Wawancara bersama Bapak Dr. Roy E. F. Wayoi, S. Sos., M. MT., selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

pelepasan adat akan lebih baik jika di daftarkan langsung ke Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Jayapura. Tanah yang di daftarkan langsung ke Badan Pertanahan Nasional menggunakan surat pelepasan adat beserta syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengurus administrasi dapat menjamin kepastian dan juga perlindungan hukum.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
Pelepasan hak merupakan salah satu bentuk hukum dalam melepaskan hak atas tanah adat. Pelepasan hak dilakukan melalui penyerahan hak atas tanah dari masyarakat hukum adat atau individu anggota masyarakat adat kepada pihak lain, baik yang berasal dari lingkungan masyarakat adat itu sendiri maupun pihak di luar masyarakat hukum adat. Proses pelepasan hak tersebut diwujudkan dalam suatu akta di bawah tangan berupa surat pelepasan hak atas tanah adat (surat pelepasan adat). Surat pelepasan adat dibuat dan ditandatangani oleh pihak adat sebagai pihak yang melepaskan hak atas tanah tersebut.

## **B. Analisis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat di Kota Jayapura Papua**

Peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura merupakan isu hukum yang memiliki karakteristik khusus karena berkaitan erat dengan keberadaan masyarakat hukum adat yang masih hidup dan diakui keberadaannya. Tanah adat bagi masyarakat Papua tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga mengandung makna filosofis, religius, dan sosial yang melekat secara turun-temurun. Oleh karena itu, setiap proses peralihan hak atas tanah adat harus memperhatikan ketentuan hukum nasional sekaligus menghormati hukum adat yang berlaku di wilayah tersebut.

PPAT dalam sistem hukum pertanahan nasional memiliki peran penting sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah, termasuk peralihan hak. Keberadaan PPAT dalam konteks peralihan

hak atas tanah adat di Kota Jayapura menjadi sangat penting. PPAT berperan sebagai instrumen negara dalam memberikan kepastian hukum, tertib administrasi pertanahan, serta perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya masyarakat hukum adat. Dengan demikian, peran PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga bersifat strategis.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Hal tersebut menjadikan PPAT dalam menetapkan dan melaksanakan ketentuan hukum nasional dan norma-norma hukum adat yang berlaku di Kota Jayapura.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pasal 2 ayat (2) dijelaskan terdapat 8 (delapan) jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT. Jenis-jenis akta tersebut yaitu akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan dalam perusahaan (Inbreng), akta Pembagian Hak Bersama (APHB), akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), akta pemberian HGB/Hak Pakai di atas Tanah Milik, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Artinya, PPAT diberi kewenangan dalam membuat akta jual beli terkait peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan pendaftaran pertama kali. Akta jual beli memiliki peranan penting sebagai dasar hukum dalam pendaftaran hak atas tanah, baik dalam hal peralihan hak, pendaftaran hak, maupun pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali.

Tanah adat pada dasarnya merupakan tanah yang belum terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah nasional, sehingga belum memiliki hak atas tanah yang diakui secara yuridis oleh negara. Oleh karena itu, tanah adat sering disebut sebagai bekas tanah hak milik adat atau bekas tanah adat. Hal tersebut menunjukkan bahwa penguasaan atas

tanah tersebut masih didasarkan pada hukum adat dan belum dikonversi menjadi hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Tanah adat belum memiliki status hak atas tanah yang terdaftar, sehingga belum **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** merekat hak-hak formal seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), maupun Hak Pakai. **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** Ketidadaan hak atas tanah yang diakui secara hukum ini berimplikasi pada tidak adanya kewenangan bagi PPAT untuk membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah tersebut, termasuk akta peralihan hak atau pelepasan hak. Hal ini disebabkan karena objek perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT harus berupa hak atas tanah yang telah ada dan diakui secara yuridis terlebih dahulu. Kewenangan PPAT dapat dijalankan setelah tanah adat tersebut didaftarkan dan diberikan hak atas tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Ketentuan mengenai kewenangan PPAT pada dasarnya telah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut pada prinsipnya mengatur bahwa PPAT dapat menolak pembuatan akta baik terhadap bidang tanah yang telah terdaftar maupun terhadap bidang tanah yang belum terdaftar, sepanjang persyaratan yang ditentukan tidak terpenuhi. Ketentuan ini menunjukkan bahwa PPAT pada dasarnya memiliki kewenangan untuk membuat akta tidak hanya atas tanah yang telah terdaftar, tetapi juga atas tanah yang belum terdaftar.<sup>68</sup>

Dalam praktik di Kota Jayapura, bidang tanah yang belum terdaftar tersebut umumnya diartikan sebagai tanah bekas hak atas tanah adat. Dalam hal pembuatan akta mengenai bidang tanah yang telah terdaftar atau telah bersertifikat, pemohon diwajibkan untuk menunjukkan sertipikat hak atas tanah beserta dokumen pendukung lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sementara itu,

---

<sup>68</sup> Wawancara bersama Bapak M. Syahrul Khair, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 08 Januari 2026 pada Pukul 10.00 WIB.

terhadap bidang tanah yang belum terdaftar, pembuatan akta oleh PPAT dilakukan dengan syarat para pihak harus menunjukkan surat bukti penguasaan atau kepemilikan. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta dilengkapi dengan surat keterangan dari pihak yang berwenang. Dengan terpenuhinya persyaratan tersebut, PPAT dapat melaksanakan kewenangannya dalam pembuatan akta atas tanah yang belum terdaftar.

Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT menggunakan blangko Akta Jual Beli (AJB) yang telah disediakan secara resmi, baik untuk bidang tanah yang telah terdaftar maupun untuk peralihan hak atas sebagian bidang tanah. Ketersediaan blangko tersebut menunjukkan bahwa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses peralihan hak atas tanah yang berlaku secara umum. Dengan demikian, peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah telah melekat sejak awal dan dilaksanakan sesuai dengan tugas pokok dan kewenangannya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, salah satu tugas pokok PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah. Dalam konteks pendaftaran tanah, peran PPAT diwujudkan melalui pembuatan akta otentik yang menjadi dasar yuridis bagi pemeliharaan dan pembaruan data pendaftaran tanah. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi penting dalam menciptakan kepastian hukum, baik mengenai subjek hak, objek hak, maupun jenis perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Akta tersebut menjadi instrumen hukum yang sangat menentukan dalam menjamin tertib administrasi pertanahan.

Selain sebagai pembuat akta otentik, PPAT juga berperan sebagai mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka membantu pelaksanaan kegiatan pendaftaran

tanah. Dalam menjalankan peran tersebut, PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang diajukan oleh para pihak sebelum pembuatan akta dilakukan. Verifikasi ini meliputi pemeriksaan keabsahan dokumen, kebenaran data yuridis, serta kewenangan pihak yang bertindak sebagai penjual atau pembeli yang melepaskan hak atas tanah yang bersangkutan. Hal yang penting dalam proses ini adalah memastikan bahwa pihak yang melakukan transaksi jual beli atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tanpa dasar hukum yang sah, sehingga dapat meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari.

Menurut pengalaman Bapak M. Syahrul Khair, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pengawas Daerah PPAT mengatakan bahwa prosedur pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk tanah adat harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaannya, PPAT wajib memeriksa bukti kepemilikan tanah, antara lain surat pelepasan tanah yang diterbitkan di Kota Jayapura atau surat keterangan dari Kepala Kampung maupun Kepala Kelurahan yang menyatakan bahwa pihak yang bersangkutan memiliki penguasaan atas tanah tersebut. Hal terpenting sebelum pembuatan AJB adalah memastikan adanya surat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat. Selain itu, diperlukan surat ukur dari BPN sebagai dasar untuk memperoleh nomor induk bidang tanah, di mana surat ukur dapat dibuat berulang kali, tetapi penerbitan sertifikat hanya mengacu pada surat ukur terakhir. Setelah AJB dibuat, tanah tersebut dapat langsung diterbitkan sertifikat, sementara surat ukur sebelumnya hanya digunakan untuk proses permohonan sebelumnya dan tidak berlaku lagi.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Wawancara bersama Bapak M. Syahrul Khair, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 08 Januari 2026 pada Pukul 10.00 WIB.

Pendapat tersebut sejalan dengan keterangan dari Ibu Yuliati, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura mengatakan bahwa dalam prosedur verifikasi keabsahan tanah adat, langkah awal yang dilakukan adalah **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** mengidentifikasi dokumen identitas pihak yang bersangkutan. Dokumen tersebut antara lain **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**, Kartu Tanah Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), serta dokumen pendukung lain yang relevan. Meskipun Surat Nikah tidak menjadi persyaratan umum, karena tanah adat biasanya diperoleh melalui warisan turun-temurun, identitas pihak yang bersangkutan tetap menjadi hal yang penting. Selanjutnya, dokumen utama yang diperlukan adalah bukti pelepasan tanah adat yang disertai surat keterangan dari Kelurahan bahwa tanah tersebut tidak sedang disengketakan. Selain itu, diperlukan surat keterangan dari Kelurahan yang menyatakan bahwa pihak yang bersangkutan merupakan pemilik sah tanah tersebut. Untuk memperkuat keabsahan dan menjamin keamanan hukum, dokumen-dokumen tersebut kemudian dijadikan dasar bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan verifikasi lapangan melalui pembuatan surat ukur. Proses ini memastikan bahwa tanah benar-benar dimiliki oleh pihak yang melepaskan, serta batas-batas bidang tanah dapat ditetapkan secara jelas. Setelah tahapan tersebut, pihak yang bersangkutan wajib melakukan penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagai bagian dari kewajiban administrasi. Pajak penghasilan (PPH) untuk tanah adat tidak dikenakan, sehingga pembayaran hanya mencakup BPHTB.<sup>70</sup>

Pandangan serupa juga disampaikan oleh Ibu Rini Widayanti, S.H., M.Kn., selaku Sekretaris Pengurus Wilayah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Provinsi Papua, yang menyatakan bahwa tahapan awal verifikasi tanah adat dimulai

---

<sup>70</sup> Wawancara bersama Ibu Yuliati, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 09 Januari 2026 pada Pukul 13.00 WIB.

dari pemeriksaan dokumen identitas pihak yang bersangkutan, seperti KTP dan Kartu Keluarga, serta bukti pelepasan tanah adat yang dilengkapi dengan surat keterangan dari Kelurahan mengenai status tanah yang tidak dalam sengketa dan kepemilikan yang sah. Dokumen-dokumen tersebut selanjutnya dijadikan dasar bagi BPN untuk melakukan verifikasi lapangan melalui pembuatan surat ukur guna memastikan kejelasan batas-batas tanah.<sup>71</sup>

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Isbandi Idris, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura juga mengatakan bahwa dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk tanah adat, tahap awal yang dilakukan adalah permintaan dokumen pelepasan tanah dari pihak yang bersangkutan. Selanjutnya, lokasi tanah diukur terlebih dahulu oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Meskipun secara teknis AJB dapat diterbitkan tanpa pengukuran, langkah ini dilakukan sebagai mekanisme filter untuk memastikan keamanan objek tanah, karena tidak ada lembaga lain yang dapat menjamin status tanah tersebut. Dengan verifikasi lapangan oleh petugas BPN, dapat diketahui apakah tanah tersebut belum bersertifikat dan benar dimiliki oleh pihak yang melepaskan. Setelah pengukuran selesai, diterbitkan surat ukur sebagai dasar administrasi. Berdasarkan surat ukur ini, kemudian dilakukan pengurusan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut. Selanjutnya, pihak terkait wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum AJB dapat diterbitkan. Prosedur pengukuran oleh BPN berfungsi sebagai filter tambahan untuk memastikan keamanan transaksi. Petugas BPN tidak akan melakukan pengukuran

---

<sup>71</sup> Wawancara bersama Ibu Rini Widayanti, S.H., M. Kn., selaku Sekretaris Pengurus Wilayah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 13.00 WIB.

apabila terdapat masalah di lokasi, sehingga mencegah potensi risiko hukum dalam pembuatan AJB.<sup>72</sup>

Kantor Pertanahan Kota Jayapura menerapkan kebijakan administratif yang **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** sangat ketat dengan tidak menerima akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** pelepasan hak apabila tidak disertai dengan Surat Pelepasan Adat (SPA) yang sah. Hal ini menunjukkan bahwa peran dan kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatan di Jayapura tidak bersifat mandiri, melainkan memiliki ketergantungan yang sangat tinggi (*subordinat*) terhadap regulasi pertanahan lokal (Otonomi Khusus) serta instrumen legitimasi dari masyarakat hukum adat melalui peran *Ondoafi*. Dalam konteks ini, akta otentik yang merupakan produk hukum negara baru dianggap memiliki validitas materiil apabila landasan pelepasan haknya telah diakui dan disetujui terlebih dahulu oleh otoritas adat setempat.

Berdasarkan pengalaman dan wawancara dengan beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Jayapura, dapat disimpulkan bahwa prosedur pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk tanah adat harus dilakukan secara sistematis dan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tahap awal meliputi verifikasi dokumen identitas pihak yang bersangkutan, seperti KTP, KK, dan dokumen pendukung lainnya, serta dokumen pelepasan tanah. Dokumen tersebut wajib disertai surat keterangan dari Kelurahan atau Kepala Kampung yang menyatakan tanah tidak bersengketa dan pihak yang bersangkutan merupakan pemilik sah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan verifikasi lapangan melalui pembuatan surat ukur untuk menjamin keamanan hukum dan keabsahan transaksi. Hal tersebut menjadi dasar administrasi untuk memperoleh

---

<sup>72</sup> Wawancara bersama Bapak Isbandi Idris, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 07 Januari 2026 pada Pukul 10.00 WIB.

nomor induk bidang tanah. Surat ukur ini dapat dibuat beberapa kali, namun penerbitan sertifikat hanya mengacu pada surat ukur terakhir. Setelah seluruh tahapan tersebut, pihak terkait wajib melakukan penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sedangkan Pajak Penghasilan (PPH) tidak dikenakan untuk tanah adat. **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** Sebagai kesertuan, proses ini memastikan bahwa tanah benar-benar dimiliki oleh pihak yang melepaskan, batas-batas bidang tanah dapat ditetapkan secara jelas, dan risiko hukum dalam pembuatan AJB dapat diminimalkan melalui mekanisme verifikasi dan pengukuran lapangan.

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran dalam pemeliharaan data, termasuk tanah adat, mewajibkan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai salah satu syarat administrasi, selain surat pelepasan adat. AJB ini menjadi dasar legalitas tanah adat dalam proses pendaftaran dan pengurusan hak atas tanah. Namun, seiring berjalannya waktu, pelaksanaan ketentuan ini menghadapi kendala yang signifikan. Banyak pemilik tanah adat yang telah meninggal, sehingga generasi penerus atau masyarakat adat lainnya enggan mengurus pembuatan AJB. Faktor biaya yang relatif tinggi dalam proses pembuatan akta juga menjadi hambatan tambahan bagi masyarakat adat, sehingga minat mereka untuk mengurus AJB di PPAT menurun. Kondisi ini menyebabkan sebagian besar masyarakat adat hanya mengandalkan surat pelepasan adat sebagai bukti kepemilikan tanah, meskipun secara formal AJB tetap merupakan persyaratan hukum. Menanggapi hal tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian mengeluarkan kebijakan yang memperbolehkan masyarakat adat untuk menggunakan surat pelepasan adat sebagai dokumen utama dalam pendaftaran tanah. Penggunaan AJB yang dikeluarkan oleh PPAT tetap lebih diutamakan sesuai ketentuan

Pasal 39 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>73</sup> Kebijakan ini bertujuan untuk mempermudah proses administrasi bagi masyarakat adat, menjaga keberlanjutan pendaftaran tanah, sekaligus tetap mengedepankan prinsip legalitas dan **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** keamanan hukum dalam pengelolaan tanah adat.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kewajiban PPAT untuk menolak pembuatan akta jika persyaratan hukum tidak dipenuhi. Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal tersebut, PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk menolak pembuatan akta apabila persyaratan dan ketentuan yang diatur tidak terpenuhi, baik terkait dokumen kepemilikan tanah, keabsahan pihak yang melakukan transaksi, maupun status hukum tanah yang bersangkutan. Penolakan ini merupakan bagian dari mekanisme pengawasan yang diatur secara formal untuk memastikan bahwa setiap akta yang diterbitkan memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Berikut adalah faktor-faktor yang menyebabkan PPAT di Kota Jayapura menolak peralihan hak atas tanah adat :

1. Bukti kepemilikan tanah tidak jelas, artinya bukti tertulis secara otentik mengenai kepemilikan tidak ada sehingga rawan masalah. Hal tersebut menjadikan satu tanah dapat diakui oleh beberapa suku.
2. *Over Rechst*. Dalam praktik pengelolaan tanah adat, salah satu permasalahan yang sering muncul adalah adanya pelepasan tanah yang telah dilakukan sebelumnya. Hal ini sering disebut sebagai “pelepasan di atas pelepasan”, di mana tanah yang sudah pernah dilepaskan oleh pemilik sebelumnya kembali dilepaskan oleh pihak yang sama atau oleh generasi penerusnya.

---

<sup>73</sup> Wawancara bersama Bapak Dr. Roy E. F. Wayoi, S. Sos., M. MT., selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

Menurut Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, masyarakat adat masih menganggap surat pelepasan adat memiliki legitimasi yang lebih kuat dibandingkan akta yang dikeluarkan oleh PPAT.<sup>74</sup> Pandangan ini muncul karena mereka menilai bahwa akta yang dibuat oleh PPAT bersifat administratif dan dikeluarkan oleh pihak yang bukan bagian dari komunitas adat, sehingga dianggap “bukan pihak ketiga” dan tidak sepenuhnya mencerminkan kepemilikan maupun tanggung jawab adat. Sebaliknya, surat pelepasan adat dibuat oleh masyarakat adat itu sendiri dan menjadi bagian dari tanggung jawab kolektif mereka terhadap tanah yang dimiliki, sehingga dipandang lebih sah dan lebih sesuai dengan norma sosial dan budaya yang berlaku di komunitas tersebut. Persepsi ini memengaruhi sikap masyarakat adat dalam mengelola hak atas tanah. Artinya, masyarakat adat lebih mengandalkan mekanisme adat dibanding prosedur formal PPAT, meskipun secara hukum formal akta PPAT diutamakan sesuai ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kendala-kendala yang menyebabkan masyarakat adat hanya menggunakan surat pelepasan adat dalam pengurusan tanah adat dipengaruhi oleh beberapa faktor yang saling terkait. *Pertama*, faktor sosial-budaya masyarakat adat sangat menentukan. Norma dan praktik tradisional mewariskan pandangan bahwa hak atas tanah bersifat turun-temurun dan pengakuan adat lebih dihormati dibandingkan prosedur administrasi formal. *Kedua*, faktor dokumen-dokumen lama juga berperan penting, karena masyarakat adat seringkali menganggap bahwa surat pelepasan adat yang sudah ada memiliki kekuatan hukum dan legitimasi yang lebih kuat dibandingkan akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga mereka enggan

---

<sup>74</sup> Wawancara bersama Bapak Dr. Roy E. F. Wayoi, S. Sos., M. MT., selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

mengurus akta baru. *Ketiga*, faktor pemahaman pejabat daerah, seperti lurah atau camat, turut memengaruhi, karena sikap dan interpretasi pejabat setempat terhadap dokumen adat dan prosedur formal dapat menentukan kelancaran atau hambatan dalam **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** pengurusan pendaftaran tanah.

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** Ketiga faktor ini berinteraksi dan membentuk dinamika tersendiri dalam pengelolaan tanah adat, sehingga meskipun secara hukum formal penggunaan akta PPAT diutamakan sesuai Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktiknya, masyarakat adat cenderung memilih mekanisme tradisional melalui surat pelepasan adat untuk menyelesaikan pengalihan hak tanah mereka. Kondisi ini menjadi salah satu tantangan signifikan dalam harmonisasi antara hukum adat, prosedur administrasi formal, dan kebijakan pemerintah dalam pengelolaan tanah adat.

Tanah di Papua memiliki makna metafisik yang melampaui batasan fisik geografis, di mana hubungan emosional dan spiritual yang kuat antara masyarakat dengan tanahnya menjadikan proses pelepasan hak atas tanah sebagai tindakan yang sangat berat dan penuh pertimbangan. Bagi masyarakat adat di Jayapura, seperti suku Tobati, Enggros, Nafri, dan klan-klan lainnya di Distrik Abepura maupun Heram, tanah ulayat merupakan ruang hidup (*lebensraum*) yang diatur oleh persekutuan hukum adat berdasarkan prinsip komunalistik-religius.<sup>75</sup> Dalam struktur sosial masyarakat adat Jayapura, terdapat hierarki otoritas yang mengatur pemanfaatan dan peralihan tanah, yang secara tradisional tidak mengenal konsep kepemilikan individu absolut sebagaimana dalam hukum perdata Barat. Otoritas tertinggi berada pada Ondoafi atau

---

<sup>75</sup> Bintoro Wisnu Prasajo, "Tanah Sebagai Mama, Filosofi Kepemilikan Tanah dalam Hukum Adat Papua" <https://dandapala.com/article/detail/tanah-sebagai-mama-filosofi-kepemilikan-tanah-dalam-hukum-adat-papua> diakses tanggal 08 Februari 2026

Ondofolo, diikuti oleh pimpinan keret atau marga. Kedudukan Ondoafi sangat sentral karena ia dianggap sebagai penjaga sejarah, batas-batas wilayah ulayat, dan penentu kebijakan distribusi tanah di wilayahnya. Legitimasi seorang Ondoafi dalam urusan tanah bukan berasal dari surat keputusan pemerintah, melainkan dari pengakuan turun-temurun anggota komunitasnya yang meyakini bahwa lale moneki Alukad dan Keadilan Peradilan hingga komunalitasnya yang meyakini bahwa lale moneki Alukad dan Keadilan dalam menjaga tanah warisan leluhur.<sup>76</sup>

Karakteristik kepemilikan tanah yang bersifat komunal ini sering kali berbenturan dengan logika hukum pertanahan nasional yang cenderung mengarah pada individualisasi hak melalui pendaftaran tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 memang mengakui keberadaan hak ulayat sepanjang kenyataannya masih ada, namun dalam implementasinya, pendaftaran tanah secara sporadik di Jayapura sering kali memaksa tanah-tanah komunal tersebut dikonversi menjadi hak milik perorangan guna mendapatkan kepastian hukum di mata negara. Di sinilah Surat Pelepasan Adat muncul sebagai instrumen transisional yang menghubungkan sistem hukum adat dengan sistem hukum nasional.

Menurut Ehrlich, pusat gravitasi perkembangan hukum tidak terletak pada perundang-undangan negara, ilmu hukum, atau putusan pengadilan, melainkan di dalam masyarakat itu sendiri melalui asosiasi-asosiasi sosial seperti keluarga, desa, dan persekutuan adat.<sup>77</sup> Di Kota Jayapura, *living law* manifest dalam bentuk kepatuhan masyarakat yang sangat tinggi terhadap tatanan hukum adat yang mengatur pertanahan. Masyarakat secara sukarela menundukkan diri pada mekanisme pelepasan adat karena

---

<sup>76</sup> Ulfa Riany Fajrin, 2025. "Kedudukan Surat Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Papua (Studi Kasus Putusan Mahkamah Masyarakat Hukum Adat Papua (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 4241 K/Pdt/2022) Agung Nomor 4241 K/Pdt/2022)" *Indonesian Notary*, Vol. 7. No. 2. Hlm. 192

<sup>77</sup> Nabilah Apriani dan Nur Shofa Hanafiah, 2022. "Telaah Eksistensi Hukum Adat pada Hukum Positif Indonesia dalam Perspektif Aliran Sociological Jurisprudence" *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol. 3. No. 3. Hlm. 236

nilai-nilai di dalamnya dianggap lebih adil, representatif, dan mampu menjaga harmoni sosial dibandingkan dengan hukum formal yang sering kali dianggap asing dan kaku.

Hukum adat dalam hal ini bertindak sebagai "hukum batin" yang memberikan rasa

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Ehrlich menekankan bahwa hukum negara (*state law*) hanya akan berjalan efektif apabila ia sejalan dengan *living law*.<sup>78</sup> Di Jayapura, kegagalan pendaftaran tanah sering kali terjadi karena negara mencoba memaksakan aturan administratif tanpa mempertimbangkan struktur kekuasaan adat. Sebaliknya, penggunaan SPA sebagai alas hak di Kantor Pertanahan Jayapura merupakan bentuk keberhasilan sinkronisasi di mana hukum negara "mengalah" atau beradaptasi untuk menyerap norma adat ke dalam sistem administrasi pertanahan nasional. SPA adalah bukti bahwa *living law* tidak dapat dihapuskan, melainkan harus diintegrasikan agar hukum positif memperoleh legitimasi sosiologis.

Kota Jayapura merupakan laboratorium nyata bagi praktik pluralisme hukum, di mana berbagai sistem hukum hukum adat, hukum nasional (UUPA), dan hukum agama beroperasi secara berdampingan dalam mengatur objek yang sama, yaitu tanah. Pluralisme hukum menggambarkan situasi di mana legitimasi sosial suatu sistem hukum tidak tergantung pada pengakuan sistem hukum lainnya. Dalam konteks peralihan hak, pluralisme ini menciptakan dinamika yang kompleks, dimana banyak sengketa muncul karena perbedaan interpretasi antara apa yang dianggap sah menurut adat (misalnya pelepasan oleh kepala suku tanpa surat tertulis) dengan apa yang dianggap sah menurut negara (sertifikat hak milik). Pluralisme hukum di sini sering kali

---

<sup>78</sup> S. Hadi, 2017. "Hukum Positif dan The Living Law (Eksistensi dan Keberlakuannya dalam Masyarakat)", *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13. No. 6. Hlm. 266

memicu tumpang tindih otoritas antara Ondoafi dengan Kepala Kantor Pertanahan atau PPAT.

Adanya upaya untuk menjembatani pluralisme ini melalui pengakuan peradilan adat dalam Undang-Undang Otonomi Khusus Papua. Pengadilan adat di Jayapura dilakukan oleh Kepala adat untuk memutuskan sengketa perdata adat, termasuk tanah ulayat, yang keputusannya harus dihormati oleh aparat penegak hukum negara.<sup>79</sup> Pluralisme hukum di Jayapura menuntut para praktisi hukum, termasuk PPAT, untuk tidak bersikap legal-positivistik sempit. Seorang PPAT yang bekerja di Jayapura harus menyadari bahwa kepastian hukum yang ia hasilkan melalui akta otentik dapat menjadi rapuh jika tidak didasari oleh konsensus adat yang kuat.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua (selanjutnya disebut UU Otsus) memberikan kewenangan luas bagi Provinsi Papua untuk mengatur perlindungan hak-hak masyarakat adat. Pasal 43 UU Otsus mewajibkan adanya pengakuan terhadap hak ulayat dan mengharuskan pemerintah daerah untuk melakukan pemetaan wilayah adat guna memberikan perlindungan hukum yang nyata. Hal ini secara otomatis memperkuat kedudukan SPA sebagai instrumen hukum yang sah dalam kerangka otsus. Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2008 tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah secara eksplisit mengakui keberadaan hak ulayat dan hak perorangan warga masyarakat hukum adat atas tanah. Namun, Perdasus ini sering kali dikritik karena dianggap terlalu abstrak dan sulit diimplementasikan di tingkat kabupaten/kota karena ketiadaan peraturan pelaksanaan yang lebih teknis

---

<sup>79</sup> Kasim Abdul Hamid, 2016. "Pilihan Hukum Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Di Tanah Papua" *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, Vol. 1. No. 1. Hlm. 35

mengenai tata cara pendaftaran tanah adat. Akibatnya, Kantor Pertanahan di Jayapura sering kali menggunakan diskresi administratif dengan tetap menerima SPA sebagai satu-satunya bukti yang tersedia.<sup>80</sup>

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** **C. Analisis Pengaruh Regulasi dan Kebijakan Pertanahan terhadap Pelaksanaan**

#### **Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah Adat di Kota Jayapura Papua**

Regulasi dan kebijakan pertanahan merupakan landasan utama dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia, termasuk dalam proses peralihan hak atas tanah. Keberadaan peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, memberikan kerangka hukum yang mengatur kewenangan, prosedur, dan mekanisme peralihan hak atas tanah melalui akta yang dibuat oleh PPAT. Regulasi pertanahan dalam tanah adat memiliki karakter yang lebih kompleks karena harus mengakomodasi keberadaan hukum adat yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat, sekaligus menjamin kepastian hukum dalam sistem hukum nasional.

Tanah adat di Kota Jayapura memiliki kedudukan yang sangat penting dan melekat erat dengan identitas, struktur sosial, serta kehidupan masyarakat hukum adat setempat. Penguasaan dan pemanfaatan tanah adat tidak hanya dipandang sebagai hubungan hukum semata, tetapi juga sebagai hubungan sosial dan kultural yang diwariskan secara turun-temurun. Kondisi ini menimbulkan tantangan tersendiri dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat, khususnya ketika peralihan tersebut harus

---

<sup>80</sup> Arief Fahmi Lubis, 2021. "Kedudukan Hukum Dari Hak Ulayat Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Pertahanan Negara Di Provinsi Papua Barat" *Jurnal Esensi Hukum*, Vol. 3. No. 2. Hlm. 182

dituangkan dalam bentuk akta otentik oleh PPAT sesuai dengan ketentuan hukum positif. Oleh karena itu, peran PPAT menjadi sangat strategis dalam menjembatani kepentingan hukum negara dengan nilai-nilai hukum adat yang masih diakui dan dipraktikkan oleh masyarakat.

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Pengaruh regulasi dan kebijakan pertanahan terhadap pelaksanaan peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura terlihat dari berbagai aspek, mulai dari pengakuan terhadap hak ulayat, penentuan subjek dan objek hak atas tanah, hingga prosedur administratif yang harus dipenuhi sebelum dan sesudah pembuatan akta. Regulasi pertanahan sering kali mensyaratkan adanya bukti penguasaan atau kepemilikan yang bersifat formal, sementara tanah adat pada umumnya masih didasarkan pada pengakuan komunitas adat dan keputusan lembaga adat setempat. Perbedaan karakteristik tersebut berimplikasi pada kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya agar akta yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum adat maupun hukum nasional.

Selain itu, kebijakan pertanahan yang diterapkan oleh pemerintah pusat dan daerah juga turut memengaruhi ruang gerak PPAT dalam melaksanakan kewenangannya. Kebijakan mengenai pendaftaran tanah, pengakuan masyarakat hukum adat, serta penataan dan penggunaan tanah di wilayah Papua menjadi faktor yang menentukan sejauh mana PPAT dapat menjalankan perannya secara optimal. Dalam praktiknya, PPAT dituntut tidak hanya memahami ketentuan normatif yang berlaku, tetapi juga memiliki pemahaman yang memadai mengenai struktur adat, mekanisme musyawarah adat, serta peran kepala adat atau ondoafi dalam proses peralihan hak atas tanah adat.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat di Kota Jayapura tidak dapat dilepaskan dari pengaruh regulasi dan kebijakan pertanahan yang menjadi dasar hukum

bagi PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, diketahui bahwa regulasi yang menjadi dasar dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah meliputi Peraturan Menteri **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pelmindahan **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** Kewenangan Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua.<sup>81</sup> Regulasi-regulasi tersebut pada prinsipnya memberikan pedoman normatif bagi PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Namun, dalam praktik di Papua, tidak seluruh ketentuan dapat diterapkan secara menyeluruh karena adanya kekhususan daerah yang diatur dalam Undang-Undang Otonomi Khusus.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa keterbatasan utama dalam pelaksanaan regulasi pertanahan di Papua adalah belum adanya pendataan tanah yang akurat dan menyeluruh. Kondisi tersebut menyebabkan sering terjadinya tumpang tindih penguasaan tanah adat di Kota Jayapura. Narasumber menjelaskan bahwa ketiadaan data pertanahan yang jelas mendorong masyarakat adat untuk membuat batasan-batasan tanah secara mandiri berdasarkan kesepakatan adat. Namun, batasan-batasan tersebut sering kali tidak memiliki kesesuaian antara satu kelompok adat dengan kelompok adat lainnya, sehingga justru menimbulkan overlapping atau tumpang tindih klaim atas tanah. Situasi ini berdampak langsung pada lambatnya proses administrasi pertanahan yang dilakukan oleh BPN Kota Jayapura.

---

<sup>81</sup> Wawancara bersama Bapak Dr. Roy E. F. Wayoi, S. Sos., M. MT., selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

Regulasi pertanahan memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT, khususnya dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas akta yang dihasilkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT di Kota Jayapura, regulasi dipahami sebagai dasar utama untuk menilai apakah produk hukum berupa akta peralihan hak atas tanah Adat dan Tanah Adat memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini sejalan dengan kewenangan PPAT yang secara normatif diberikan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Tanpa adanya regulasi yang jelas, pelaksanaan kewenangan tersebut menjadi tidak memiliki landasan yuridis yang kuat, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum.<sup>82</sup>

Hasil wawancara menunjukkan bahwa PPAT menjalankan kewenangannya dalam situasi yang penuh keterbatasan, terutama akibat belum tertatanya data pertanahan secara menyeluruh dan masih kuatnya sistem penguasaan tanah berdasarkan hukum adat. Kondisi ini menyebabkan PPAT tidak hanya berhadapan dengan ketentuan hukum positif, tetapi juga harus mempertimbangkan legitimasi sosial dan kultural dari masyarakat adat setempat. Akibatnya, meskipun secara yuridis PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, secara empiris kewenangan tersebut sering kali tidak berjalan secara optimal karena adanya keraguan terhadap keabsahan objek dan subjek hukum yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah adat.

Dinamika permasalahan pertanahan di Kota Jayapura, sebagaimana diungkapkan oleh PPAT dan pihak BPN, terutama berkaitan dengan dua hal utama. *Pertama*, ketidakjelasan batas-batas tanah adat yang menjadi objek peralihan hak. *Kedua*, sikap sebagian masyarakat adat yang lebih mengutamakan dan menganggap

---

<sup>82</sup> Wawancara bersama Bapak M. Syahrul Khair, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 08 Januari 2026 pada Pukul 10.00 WIB.

surat pelepasan hak adat memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT. Pandangan tersebut menunjukkan adanya perbedaan persepsi antara masyarakat adat dengan sistem hukum nasional mengenai **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM KEKUATAN ALAT BUKTI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH. AKIBATNYA, AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT SAMA SAMA AKURAT SEPENUHNYA HILIPALANI SEBAGAI INSTANSIA HUKUM** yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Kasus sengketa tanah antara H. Muhammad Yudin melawan Boy M. Dawir di Entrop, Jayapura Selatan, menjadi potret nyata bagaimana kompleksitas regulasi pertanahan di Papua berdampak langsung pada pelaksanaan peran PPAT. Dalam perkara ini, gugatan Penggugat didasarkan pada Berita Acara Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Milik Adat (SPA) tahun 1991 yang bersumber dari SPA tahun 1990. Namun, Tergugat mengajukan eksepsi *obscuri libeli* (gugatan kabur) karena adanya ketidaksinkronan yang signifikan mengenai luas objek dan batas-batas tanah di dalam dokumen-dokumen pelepasan tersebut. Secara yuridis, kasus ini memperlihatkan bahwa meskipun regulasi nasional (seperti UUPA dan PP 24/1997) menuntut kepastian objek dan subjek, dalam praktiknya PPAT di Jayapura dihadapkan pada SPA yang memiliki cacat administratif primer. Pengaruh regulasi yang mengakomodasi hukum adat namun belum diikuti dengan pendataan tanah ulayat yang akurat menyebabkan PPAT berada dalam posisi yang berisiko tinggi. Jika PPAT merumuskan akta otentik berdasarkan SPA yang batas-batasnya tidak sinkron atau luasnya berubah-ubah sebagaimana dalam kasus ini, maka akta tersebut secara otomatis menjadi produk hukum yang cacat dan mudah dibatalkan di pengadilan.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 69/Pdt.G/2009/PN.JPR

Fenomena ini membuktikan bahwa regulasi pertanahan nasional di Papua sering kali gagal memberikan 'payung perlindungan' bagi PPAT. Ketika masyarakat adat menganggap SPA memiliki kedudukan lebih tinggi, PPAT sering kali terpaksa menerima dokumen tersebut sebagai dasar satu-satunya. Namun, sebagaimana terlihat dalam kasus dengan Adat, Keliaan terdapat hal-hal dalam SPA seperti pelepasan luas dari 100.000 m<sup>2</sup> menjadi 58.850 m<sup>2</sup> menunjukkan bahwa tanpa adanya regulasi khusus yang mewajibkan verifikasi silsilah dan pemetaan fisik yang divalidasi otoritas negara, akta yang dibuat PPAT hanyalah 'legalitas formal' yang rapuh. Oleh karena itu, kasus ini memperkuat argumen bahwa regulasi pertanahan di Papua memerlukan instrumen pendukung yang mampu menyinkronkan kebenaran materiel adat dengan kebenaran formal administrasi negara. Tanpa sinergi tersebut, PPAT akan terus terjebak dalam pusaran sengketa akibat mengandalkan bukti pelepasan adat yang tidak menjamin kepastian hukum objek maupun subjeknya.

Dalam menghadapi kondisi tersebut, BPN Kota Jayapura mengambil langkah penanganan berupa evaluasi ulang terhadap batas-batas tanah adat yang diajukan untuk diterbitkan sertipikat. Berdasarkan hasil wawancara, kehati-hatian ini menjadi sangat penting karena apabila di kemudian hari terjadi sengketa pertanahan, maka pihak yang paling terdampak adalah PPAT dan BPN sebagai institusi yang menerbitkan akta dan sertipikat, bukan masyarakat adat yang mengklaim tanah tersebut.<sup>84</sup> Oleh karena itu, PPAT dan BPN Kota Jayapura dituntut untuk bersikap lebih berhati-hati dalam memproses peralihan hak atas tanah adat, guna menghindari potensi sengketa hukum di kemudian hari.

---

<sup>84</sup> Wawancara bersama Bapak Isak J. J. Waromi, S. Sos., M. Si., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Jayapura, pada tanggal 08 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua juga menyoroti adanya benturan antara aturan hukum nasional dengan hukum adat yang hidup di tengah masyarakat Kota Jayapura. Kondisi masyarakat adat dinilai masih memerlukan penyesuaian terhadap aturan-aturan pertanahan yang berlaku secara nasional. BPN Kota Jayapura

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

inhalasi, maka akan upaya sosialisasi kepada masyarakat adat. Namun, apabila hingga batas waktu yang ditentukan tanah tersebut belum didaftarkan, maka BPN akan mengambil tindakan tegas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, kondisi pertanahan di Kota Jayapura menunjukkan perlunya regulasi khusus dan kebijakan daerah yang lebih responsif terhadap karakteristik tanah adat Papua.<sup>85</sup> Regulasi dan kebijakan daerah tersebut dipandang penting untuk memperkuat peran PPAT dan BPN dalam peralihan hak atas tanah adat, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi masyarakat adat tanpa mengabaikan nilai-nilai hukum adat yang masih hidup dan diakui. Dengan demikian, efektivitas pelaksanaan peran PPAT sangat dipengaruhi oleh kesesuaian antara regulasi pertanahan nasional dengan kondisi sosial, budaya, dan hukum adat yang berkembang di Kota Jayapura.

Secara normatif-teoretis, hukum pertanahan Indonesia menganut asas unifikasi di bawah UUPA. Namun, dalam konteks wilayah hukum Kota Jayapura, Surat Pelepasan Adat (SPA) menempati kedudukan sebagai 'instrumen pengecualian yang bersifat mandiri' (*autonomous exception*). Meskipun secara hierarki hukum positif SPA hanyalah dokumen bawah tangan yang menjadi syarat administratif pendaftaran tanah, secara sosiologis dan praktik peradilan di Papua, SPA memiliki daya ikat yang melampaui akta otentik PPAT. Kedudukan istimewa SPA ini lahir dari fakta bahwa ia

---

<sup>85</sup> Wawancara bersama Bapak Dr. Roy E. F. Wayoi, S. Sos., M. MT., selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

merupakan personifikasi dari kedaulatan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh *Ondoafi*. Dalam praktiknya, SPA berfungsi sebagai 'pintu masuk legalitas' di mana tanpa adanya SPA yang sah secara adat, produk hukum nasional seperti Akta PPAT maupun Sertipikat Hak Atas Tanah kehilangan basis legitimasinya. Hal ini menciptakan **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** sebagai bentuk hukum di mana institusi hukum adat (SPA) yang secara formal berada di luar sistem administrasi negara, justru menjadi penentu mutlak validitas produk hukum negara (Sertipikat). Oleh karena itu, di Papua, SPA tidak lagi sekadar lampiran pendukung, melainkan menjadi 'alat bukti primer yang mengalahkan formalitas'. Hal ini dikuatkan oleh yurisprudensi lokal yang secara konsisten menempatkan kesepakatan adat sebagai dasar fundamental. Jika terjadi pertentangan antara data administratif dalam akta PPAT dengan kebenaran materiel dalam proses musyawarah adat (SPA), maka sistem peradilan cenderung memprioritaskan legitimasi adat tersebut. Kondisi ini menegaskan bahwa dalam ekosistem hukum di Papua, berlaku prinsip *lex specialis* secara sosiologis, di mana ketentuan umum pendaftaran tanah nasional sering kali harus tunduk pada kekhususan mekanisme pelepasan hak atas tanah ulayat."

Transformasi regulasi melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan dampak signifikan terhadap cara kerja PPAT di Jayapura. Salah satu poin yang paling krusial adalah ketentuan mengenai inventarisasi tanah ulayat dan digitalisasi pendaftaran tanah. Kebijakan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, namun di sisi lain menambah beban tanggung jawab yuridis bagi PPAT untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek akta tidak sedang berada dalam status sengketa ulayat.

Pelaksanaan peran PPAT dalam konteks tanah adat di Papua memiliki risiko yuridis yang sangat tinggi. Kesalahan administratif atau kegagalan dalam melakukan verifikasi dokumen pendukung dapat menyebabkan akta PPAT dibatalkan oleh pengadilan. Sebagaimana yang dianalisis dalam studi kasus pembatalan akta PPAT

sementara (Camat), hakim sering kali membatalkan akta jika ditemukan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses perolehannya, seperti ketidaksesuaian antara fakta penguasaan fisik dengan data yuridis yang diajukan.<sup>86</sup> Dalam sengketa tanah ulayat, keberadaan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN berdasarkan akta PPAT **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** secara hukum tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Jap, ditegaskan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan tanpa adanya bukti pelepasan adat yang sah dari penguasa adat (Ondoafi) yang berwenang dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Hal ini menunjukkan bahwa peran PPAT dalam memverifikasi SPH bukan sekadar formalitas administratif, melainkan prasyarat substantif bagi validitas kepemilikan tanah di Papua.<sup>87</sup>

Regulasi pertanahan nasional cenderung bersifat unifikasi (penyeragaman), sementara kebijakan di Papua secara filosofis mengakui pluralisme hukum. Data menunjukkan pengaruh signifikan dari perbedaan persepsi masyarakat terhadap regulasi: masyarakat adat Jayapura masih memosisikan Surat Pelepasan Adat (SPA) sebagai instrumen dengan legitimasi tertinggi karena melibatkan otoritas Ondoafi.

Secara analisis hukum, pengaruh kebijakan ini menyebabkan peran PPAT sering kali terdegradasi hanya sebagai "stempel administratif" bagi kesepakatan adat yang sudah terjadi sebelumnya. Namun, analisis terhadap Putusan PN Jayapura Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Jap membuktikan bahwa regulasi nasional tidak mampu berdiri sendiri tanpa dukungan legitimasi adat. Penegasan hakim bahwa sertifikat tetap dapat dibatalkan jika pelepasan adatnya tidak sah menunjukkan bahwa pengaruh regulasi

---

<sup>86</sup> Yazid Fandyasa, 2021. "Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)" *Officium Notarium*, Vol. 1. No. 1. Hlm. 105-106

<sup>87</sup> Kornelius A.R.S, dan Atik Winanti, 2023. "Prosedur Hukum Pelepasan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Infrastruktur Pemerintah" *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11. No. 7. Hlm. 1710

pertanahan nasional di Papua bersifat subordinat secara sosiologis terhadap hukum adat, meskipun secara hierarki hukum formal ia bersifat superior.

Ketidakjelasan batas tanah dan minimnya pendataan menunjukkan bahwa **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** regulasi yang bersifat top-down (dari pusat ke daerah) gagal menangkap kompleksitas **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** di Kota Jayapura. Pengaruhnya adalah munculnya kebijakan instruksi dari BPN Kota Jayapura untuk melakukan evaluasi ulang terhadap setiap objek akta PPAT.

Secara kritis, hal ini menandakan bahwa regulasi pertanahan nasional saat ini belum cukup responsif terhadap karakteristik lokal Papua. Analisis ini membawa pada kesimpulan bahwa kebijakan pertanahan di Papua memerlukan sebuah "Regulasi Jembatan" (misalnya dalam bentuk Perdasus) yang secara eksplisit memberikan perlindungan hukum bagi PPAT dalam memverifikasi tanah adat. Tanpa regulasi yang bersifat asimetris (khusus untuk Papua), PPAT akan terus bekerja di bawah bayang-bayang ketidakpastian hukum, di mana akta otentik yang mereka buat setiap saat dapat runtuh oleh klaim adat yang tidak terekam dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Dalam sistem hukum pertanahan nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan vital sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelenggarakan administrasi pendaftaran tanah. Secara kewenangan umum, PPAT diberikan mandat oleh negara untuk mendokumentasikan setiap peristiwa hukum peralihan hak atas tanah ke dalam bentuk akta otentik. Akta otentik ini bukan sekadar dokumen formal, melainkan merupakan prasyarat mutlak (*sine qua non*) dalam proses pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak. Namun, efektivitas akta otentik sebagai penjamin kepastian hukum sangat bergantung pada keabsahan dasar peralihan yang menjadi landasannya. Dalam konteks peralihan tanah di Kota Jayapura, terdapat sebuah kondisi khusus di mana Surat Pelepasan Adat (SPA) hadir sebagai instrumen yang dilegitimasi oleh ketentuan

pengecualian dalam hukum pertanahan nasional dan otonomi khusus. Implikasinya, PPAT sering kali menjadikan SPA sebagai satu-satunya bukti materiel primer dalam merumuskan akta otentik. Hal ini menempatkan PPAT dalam posisi yang sangat **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM** bergantung pada keabsahan proses adat yang terekam dalam SPA tersebut, jika SPA **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA** tersebut secara adat, maka akta otentik yang diterbitkan PPAT akan menjadi rentan untuk dibatalkan secara hukum.

Terdapat tantangan serius terhadap kewenangan PPAT ketika kebijakan pertanahan di wilayah Papua memperbolehkan SPA digunakan sebagai bukti utama pendaftaran tanah secara langsung tanpa melalui akta PPAT. Praktik ini secara yuridis membatasi dan mendegradasi kewenangan PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak. Ketika SPA diposisikan setara atau bahkan menggantikan fungsi akta otentik dalam sistem pendaftaran tanah, maka fungsi kontrol dan verifikasi hukum yang melekat pada jabatan PPAT menjadi tereduksi. Hal ini menciptakan ketidakpastian baru, di mana peran PPAT yang seharusnya menjadi jembatan kepastian hukum nasional justru terpinggirkan oleh mekanisme pelepasan adat yang belum terintegrasi sepenuhnya dalam sistem administrasi pertanahan yang modern.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. **BERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

#### **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Berdasarkan hasil pembahasan di atas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual beli tanah adat di Kota Jayapura, Papua, adalah sebagai jembatan yuridis yang mentransformasi bukti kepemilikan adat menjadi kepastian hukum nasional. PPAT memiliki peran strategis untuk memastikan bahwa peralihan hak melalui mekanisme pelepasan hak atas tanah adat (jual beli) dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, di mana legitimasi dari pemuka adat (Ondoafi) menjadi pilar utama penentu keabsahan pengalihan tersebut dalam Surat Pelepasan Adat (SPA). Dalam pelaksanaannya, PPAT berfungsi memberikan kepastian hukum, tertib administrasi, serta perlindungan hukum bagi para pihak melalui pembuatan akta otentik yang nantinya menjadi dasar pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kantor Pertanahan.
2. Mekanisme pelepasan tanah adat melalui musyawarah adat yang menghasilkan Surat Pelepasan Adat (SPA) sebagai alat bukti merupakan praktik yang dilegitimasi oleh peraturan perundang-undangan nasional, termasuk Pasal 3 dan Pasal 5 UUPA yang mengakui hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai kepentingan nasional. Namun, dalam praktiknya, hal ini sering menimbulkan tantangan bagi PPAT karena SPA seringkali tidak menjamin kepastian hukum sepenuhnya akibat ketidakjelasan batas tanah dan potensi klaim ganda. Adanya fenomena pemalangan yang dilakukan oleh keturunan masyarakat adat yang merasa memiliki hak atas tanah yang telah dilepaskan oleh leluhurnya

menciptakan risiko sengketa yang tinggi. Kondisi ini menuntut PPAT untuk melakukan verifikasi secara sangat hati-hati terhadap subjek dan objek tanah, bahkan dalam banyak kasus, PPAT cenderung memilih untuk menghindari

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
pengurusan tanah bekas ulayat guna menghindari keterlibatan dalam konflik

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
Aultur dan Sosial di Masa Depan

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Diharapkan bagi PPAT yang bertugas di wilayah Kota Jayapura untuk senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) yang mendalam dalam melakukan verifikasi terhadap Surat Pelepasan Adat (SPA). Verifikasi tidak boleh hanya bersifat administratif, tetapi harus menyentuh aspek substansial dengan cara melakukan validasi lapangan (cek fisik batas tanah) dan konfirmasi langsung kepada struktur adat yang berwenang (*Ondoafi* atau Kepala Suku). Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa subjek yang melepaskan tanah benar-benar mewakili seluruh anggota masyarakat adat yang berhak, sehingga meminimalisir risiko munculnya gugatan atau aksi pemalangan dari pihak keluarga atau keturunan di kemudian hari yang dapat menyeret PPAT ke dalam ranah sengketa hukum.
2. Pemerintah Daerah bersama Kantor Pertanahan perlu segera menyusun skema Sertifikasi Tanah Komunal atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berbasis pada pemetaan wilayah adat yang akurat. Hal ini diperlukan karena SPA dari *Ondoafi* secara mandiri seringkali tidak memberikan kepastian hukum absolut dan rentan terhadap gugatan di kemudian hari. Selain itu, perlu dibentuk sebuah Lembaga Mediasi atau "Pusat Informasi Tanah Adat" yang melibatkan Dewan Adat setempat. Lembaga ini berfungsi sebagai wadah klarifikasi silsilah

dan hak ulayat sebelum transaksi dilakukan, guna memastikan seluruh ahli waris dari leluhur yang melepaskan tanah telah memberikan persetujuan. Langkah ini merupakan solusi preventif untuk memutus rantai aksi pemalangan oleh

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
keturunan masyarakat adat, sehingga tercipta iklim investasi dan pengurusan  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
perumahan yang aman bagi masyarakat maupun bagi

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
Habib Adjie. 2010. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**
- Andi P. 2015. *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*. Surabaya: Perwira Md Nusantara.
- M. Fajar dkk. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Boedi Harsono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- \_\_\_\_\_. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- K. Martono, 2011. *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Abdulkadir Muhammad. 2006. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Lilik Mulyadi. 2022. *Eksistensi, Dinamika, dan Pelindungan Hukum terhadap Hak atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni.
- R. Sugindo Notodisoerejo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: Erlangga.
- Didik J. Rachbini. dan Rianto Adi. 2004. *Ekonomi Politik Kebijakan dan Strategi Pembangunan*. Jakarta: Granit.
- Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sahat H.M.T. Sinaga. 2007. *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra.
- Adrian Sutedi,. 2019. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafruddin Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo.
- M Syamsudin. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Pranada Media Group.

## Jurnal dan Tugas Akhir

D. A. M. Astri, dkk. 2021. “Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat”. *Jurnal Analogi Hukum*. Vol. 3 No. 3.

Armin, A. P. 2021. “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa terhadap Pelepasan Tanah Adat pada Pembangunan Pelabuhan Peti Kemas di Depapre Kabupaten Jayapura”. *Tesis. Magister Kenotariatan Universitas Hasanudin Makassar*.  
**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

Suci Ananda Badu. 2017. “Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia”. *Lex Administratum*. Vol. 5. No. 6.

Rifky Anggatiastara Cipta. 2020. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”. *Notarius*. Vol. 13. No. 2.

Asih Retno Dewi, dkk. 2020. “Pemetaan Masalah Pengadaan Tanah dengan Objek Tanah Ulayat (Kasus Jalan Tol Padang-Sicincin)”. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanian*. Vol. 6. No. 2.

Yudhi Efendi. 2023. “Tokoh Adat: Pengakuan Hak Ulayat Instrumen Cegah Konflik di Papua”. *Antara News*.

Ulfa Riany Fajrin. 2025. “Kedudukan Surat Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Papua (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 4241 K/Pdt/2022)”. *Indonesian Notary*. Vol. 7. No. 2.

Yazid Fandyasa. 2021. “Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)”. *Officium Notarium*. Vol. 1. No. 1.

Hadi, S. 2017. “Hukum Positif dan The Living Law (Eksistensi dan Keberlakuannya dalam Masyarakat)”. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 13. No. 6.

Kasim Abdul Hamid,. 2016. “Pilihan Hukum Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Di Tanah Papua”. *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*. Vol. 1. No. 1.

Dodi Handoko. 2024. “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat”. *Tesis. Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*.

Hartono, E.P. 2018. “Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bekas Hak Milik Adat”. *Jurnal Akta*. Vol. 05. No. 01.

Anisa Nurul Hidayah, dkk. 2025. “Peralihan Hak atas Tanah”. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*. Vol. 3. No. 1.

Addien Iftitah. 2014. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”. *Lex Privatum*. Vol. 2. No. 3.

- Kornelius A.R.S, dan Atik Winanti. 2023. “Prosedur Hukum Pelepasan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Infrastruktur Pemerintah”. *Jurnal Kertha Semaya*. Vol. 11. No. 7.
- Arief Fahmi Lubis. 2021. “Kedudukan Hukum Dari Hak Ulayat Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Pertahanan Negara Di Provinsi Papua Barat”. *Jurnal Esensi Hukum*. Vol. 3. No. 2.
- PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**
- Andi Annisa Nurlia Mamonto. 2023. “Kekuatan Surat Pelepasan Tanah Adat terhadap Peralihan Hak Atas Tanah yang Dibuat”. *Jurnal Ones Law Review*. Vol. 4. No. 4.
- Markus, D.P., Amin Purnawan. 2017. “Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Adat dan Peranan Notaris-PPAT dalam Proses Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria di Kota Sorong Papua Barat”. *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 3.
- Maria D. 2008 Muga. “Peranan Kepala Adat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Mediasi”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.
- Murni, C. S. 2021. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah”. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*. Vol. 1. No. 1.
- Zulfahmi Nur. 2023. “Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibi)”. *Misykat Al-Anwar: Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*. Vol. 06. No. 2.
- Panelewen, J. Y., dkk. 2024. “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura”. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Vol. 2. No. 4.
- Eddy Pelupessy. dkk. 2024. “Penyuluhan Hukum tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kampung Nendali”. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*. Vol. 2. No. 12.
- Andri Pranata, dkk. 2025. “Problematika Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah di Provinsi Kalimantan Timur”. *Jurnal Tana Mana*. Vol. 6. No. 2.
- M. Sofyan Pulungan. 2023. “Menelaah Masa Lalu, Menata Masa Depan: Sejarah Hukum Tanah Ulayat dan Model Penganganan Konflik Sosialnya”. *Jurnal Undang: Jurnal Hukum*. Vol. 6. No. 1.
- Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edy Wahjuningati. 2024. “Problematika Peralihan Hak atas Tanah atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan”. *JUDICIARY (Jurnal Hukum dan Keadilan)*. Vol. 13. No. 1.
- N. A. Rahmadhani, & Hanafiah, N. S. 2022. “Telaah Eksistensi Hukum Adat pada Hukum Positif Indonesia dalam Perspektif Aliran Sociological Jurisprudence”. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol. 3. No. 3.
- Budi Santoso. 2023. “Implikasi Pembangunan IKN terhadap Sengketa Pertanahan di Kalimantan Timur”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Vol. 54. No. 1.

- Fredrik Mayore Saranaung. 2017. “Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997”. *Lex Crimen*. Vol. 6. No. 1.
- D. F. Sinurat. Ana Silviana. 2025. “Analisis Yuridis Peran dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Tanpa Ada Sertifikat Hak Milik”. *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*. Vol. 5. No. 3.
- PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**
- Thesia, E. H., dkk. 2023. “Sosialisasi Hukum tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Asmat”. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*. Vol. 1. No. 7.
- Tomu, M. A. 2019. “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Pelepasan Adat (Studi di Kota Jayapura)”. *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. Vol. 25. No. 13.
- Tri, M. 2010. “Jual Beli Tanah Hak Ulayat dengan Pelepasan Adat sebagai Syarat Pendaftaran Tanah pada Suku Enj’ros di Kota Jayapura Papua”. *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.
- Yeremika Wakar Turot. 2021. “Pelepasan Hak atas Tanah Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku MOI di Kabupaten Sorong”. *Jurnal Citizen Education*. Vol. 3. No. 2.
- Christina Winarni. 2022. “Peran PPAT dalam Jual Beli Hak Atas Tanah yang Berstatus Sengketa (Studi Kasus di Kabupaten Klaten)”. *Tesis*. Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sutan Agung. Semarang.

#### Artikel Internet

- Hasanah, Sovia. 2019. “Perbedaan Peralihan dengan Pembebanan Hak atas Tanah”. *Hukumonline*. Diakses 6 Desember 2025, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-peralihan-dengan-pembebanan-hak-atas-tanah-lt5ca1b2fbf3102/>
- Iswanto, Dedi. 2014. “Butuh Pendekatan Sosio Legal untuk Pahami Hukum secara Holistik”. Diakses 1 Juli 2025, <https://www.unila.ac.id/butuh-pendekatan-sosio-legal-untuk-pahami-hukum-secara-holistik/>
- Leloltery, Ardiles. 2023. “Kehadiran Negara Lindungi Tanah Ulayat di Papua”. *Antara Papua*. Diakses 22 Oktober 2023. <https://papua.antaranews.com/berita/710799/kehadiran-negara-lindungi-tanah-ulyat-di-papua>.
- Leloltery, Ardiles. 2023. “Kampung Sawoi Jadi Proyek Percontohan Pendaftaran Tanah Ulayat di Papua”. *Antara Papua*. Diakses 18 September 2023. <https://papua.antaranews.com/berita/709050/kampung-sawoi-jadi-proyek-percontohan-pendaftaran-tanah-ulyat-di-papua>.

Prasojo, Bintoro Wisnu. “Tanah Sebagai Mama, Filosofi Kepemilikan Tanah dalam Hukum Adat Papua”. Diakses 08 Febuari 2026. <https://dandapala.com/article/detail/tanah-sebagai-mama-filosofi-kepemilikan-tanah-dalam-hukum-adat-papua>

Solusi Hukum. 2023. “Tiga Jenis Peralihan Hak atas Tanah”. Diakses 6 Desember 2025, <https://solusihukum.online/2023/06/tiga-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**

### **Wawancara**

Wawancara bersama Bapak Dr. Roy E. F. Wayoi, S. Sos., M. MT., selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

Wawancara bersama Bapak Isak J. J. Waromi, S. Sos., M. Si., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Jayapura, pada tanggal 08 Januari 2026 pada Pukul 09.00 WIB.

Wawancara bersama Bapak Isbandi Idris, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 07 Januari 2026 pada Pukul 10.00 WIB.

Wawancara bersama Bapak M. Syahrul Khair, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 08 Januari 2026 pada Pukul 10.00 WIB.

Wawancara bersama Ibu Rini Widayanti, S.H., M. Kn., selaku Sekretaris Pengurus Wilayah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Provinsi Papua, pada tanggal 12 Januari 2026 pada Pukul 13.00 WIB.

Wawancara bersama Ibu Yuliati, S.H., M. Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura, pada tanggal 09 Januari 2026 pada Pukul 13.00 WIB.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua, Lembaran Negara Nomor 155 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT DI KOTA JAYAPURA**  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

## LAMPIRAN



### SURAT PERJANJIAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT.

NOMOR: 87/PT.A/IV/1990.

Pada hari ini Rabu tanggal 7 Perbuari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh, kami yang bertanda tangan dibawah ini, masing-masing :

1. a. N a m a : HENGKI DAWIR  
U m u r : 40 Tahun  
Pekerjaan : S w a s t a  
A l a m a t : E n t r o p

b. N a m a : ELIAS.E.DAWIR  
U m u r : 67 Tahun  
Pekerjaan : Toko Masyarakat  
A l a m a t : E n t r o p

Selanjutnya di sebut PIHAK PERTAMA menyatakan melepaskan atau menjual sebidang Tanah Adat miliknya sendiri kepada :

2. N a m a : KAMARUDIN DG. BETA.M  
U m u r : 38 Tahun  
Pekerjaan : S w a s t a  
A l a m a t : Pasar Ampera Jayapura

Selanjutnya di sebut PIHAK KEDUA, menyatakan telah menerima atau membeli dari PIHAK PERTAMA sebidang Tanah Adat milik PIHAK PERTAMA dengan perjanjian sebagai mana disebutkan dalam pasal-pasal sebagai berikut :

#### P A S A L I.

PIHAK PERTAMA telah menjual sebidang Tanah Adat miliknya sendiri seluas :  $1.000 \times 1.000 \text{ M}^2 = 100.000 \text{ M}^2$  ( 10 Ha ) dengan harga yang telah di sepakati oleh kedua belah Pihak dengan bukti kwintansi terlampir.  
Adapun Lokasi Tanah Adat tersebut terletak di Kelurahan Entrop Kecamatan Jayapura Selatan dengan ketentuan batas-batas sebagai berikut :

Batas sebelah Utara : Tanah Adat  
Batas sebelah Timur : Tanah Haji Kadir  
Batas sebelah Selatan: Tanah Haji Bado  
Batas sebelah Barat : Teluk Wech Ruk

#### P a s a l 2.

PIHAK PERTAMA berjanji dengan sebenarnya bahwa tidak akan mengugat lagi atas Tanah beserta benda-benda yang bergerak/ yang tidak bergerak dari pihak lain.

#### P a s a l 3.

Surat Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat ini di buat dengan sebenarnya untuk dipegang oleh masing-masing Pihak dan di rintah setempat yang berhubungan dalam hal Pelepasan Hak atas Tanah Adat tersebut.

P a s a l 4,.....

P a s . . . . .

Hal-hal yang belum/kurang disebutkan dalam surat perjanjian Hak atas Tanah Adat akan dimusyawarakan kembali secara bersama-sama antara kedua belah pihak Berdasarkan Pelepasan Nomor:65/PTA/IV/1989. Tgl, 1 Agustus 1987.


Demikianlah Surat Perjanjian pelepasan Hak atas Tanah Adat ini kami atas musyawara mufakat bersama dan dalam hal keadaan sehat Jasmani/Rohaniah serta kekeluargaan tanpa di paksa maupun dipengaruhi dari Pihak manapun.

DI BUAT DI :: JAYAPURA  
PADA TANGGAL: 7 FEBRUARI 1990

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

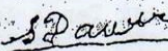
  
KAMARUDIN dg. BETA M.

  
1. HENGGKI DAWIR

  
"2. ELIAS DAWIR .


Saksi-Saksi

Kepala Suku Dawir

  
SIMON DAWIR

  
Ghoafi Tobati Laut  
ZEBLUM IREBUW

  
HENDRIK

  
MENGETAHUI  
KEURAHAN ENTROP  
LURAH ENTROP  
MANDIBONDIBO  
640009964

Kengstahui :

  
CAMAT JAYAPURA SELATAN  
GAMAT  
Drs. HATMEN LUTHER TAN  
NIP. 440012520

MENGETAHUI  
FOTO COPY SESUAI DENGAN ASLINYA  
PANTRA  
PENGADILAN NEGERI KLAS I A JAYAPURA  
  
S. D. BAKHTIAR, S.H.  
NIP. 495603031978031003